



S U M A R I O

III. Otras Resoluciones

Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente

Normas Subsidiarias.— Resolución de 28 de junio de 1994, de la Comisión de Urbanismo de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Alange. 3613

III. Otras Resoluciones

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

RESOLUCION de 28 de junio de 1994, de la Comisión de Urbanismo de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Alange.

La Comisión de Urbanismo de Extremadura, en sesión de 28 de junio de 1994, examinado el expediente de referencia, adoptó la resolución siguiente:

Visto el expediente relativo a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Alange en el que se observa el cumplimiento de los trámites establecidos en el artº 114 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y cumplido el trámite de información pública.

Vistos los informes técnico y jurídico evacuados por el Servicio de Urbanismo.

En virtud de las competencias asumidas Estatutariamente (artº 7.1.2 del Estatuto de Autonomía de Extremadura, aprobado por

L.O. 1/1983, de 25 de febrero), transferidas por el Estado (Real Decreto 2912/79, de 21 de diciembre) y asignadas a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente por Decreto de 10 de julio de 1986, Diario Oficial de Extremadura n.º 60, de 22 de julio de 1986.

La Comisión de Urbanismo de Extremadura, tras deliberación y votación, conforme a las atribuciones que tiene conferidas por el Decreto 136/89, de 5 de diciembre (D.O.E. n.º 98, de 14 de diciembre de 1989),

ACUERDA

Aprobar definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Alange.

Contra esta resolución podrá interponerse recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, ante esta misma Comisión de Urbanismo de Extremadura, en el plazo de UN MES desde su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

Y.º B.º

El Presidente
EDUARDO DE ORDUÑA PUEBLA

El Secretario
FERNANDO CEBALLOS-ZUÑIGA RODRIGUEZ

ANEXO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ALANGE

TITULO I GENERALIDADES

CAPITULO I: NATURALEZA Y CARACTER DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Art. 1.1. Definición

1. Se configuran estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbano, con las presentes Normas Urbanísticas, como instrumento legal para el desarrollo de la ordenación urbanística y territorial de Alange (Badajoz), teniendo como fin tanto el establecimiento de una normativa de carácter general sobre protección y aprovechamiento del suelo, urbanización y edificación, como la formulación de los instrumentos de planeamiento operativos dirigidos al desarrollo de la ordenación urbanística del municipio: Programas de Actuación, Planes Parciales, Planes Especiales y/o Estudios de Detalle.

Art. 1.2. Marco legal de aplicación

1. Las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Alange (Badajoz) —en adelante N.U. y NNSS respectivamente— se han redactado de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente: Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Texto Refundido aprobado por RDL 1/1992, de 26 de junio), y Reglamento de Planeamiento (aprobado por RD 2159/1978, de 23 de junio).

2. Las N.U. se aplicarán con preferencia a cualquier otra disposición municipal que regule el uso y la ordenación del territorio dentro de su ámbito de aplicación. En lo no previsto por estas N.U. serán de aplicación las Normas nacionales o regionales vigentes en materia de vivienda, medio ambiente, carreteras, cauces públicos, estética urbana y actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

3. Las N.U. serán de obligado cumplimiento para toda actividad urbanística relativa a:

- a) Planeamiento urbanístico
- b) Régimen Urbanístico del Suelo
- c) Ejecución de las urbanizaciones
- d) Cualesquiera otras actividades reguladas por estas N.U.

Art. 1.3. Vigencia y Modificación

1. Las presentes N.U. tienen vigencia indefinida, si bien se recomienda su revisión transcurrido un período máximo de ocho años, con objeto de adaptarlas a las nuevas circunstancias sociales, económicas y territoriales.

2. También sería necesaria la revisión del planeamiento por la presencia de algún fenómeno de alcance local, comarcal o supracomarcal que, a juicio de la Administración Regional, pueda incidir en modo importante en el esquema territorial o económico del municipio.

3. Si las circunstancias lo aconsejasen, podrá modificarse cualquier elemento de las N.U. siempre y cuando la modificación sea coherente con lo previsto en el artº 154, núms. 3 y 4 del RP, debiendo justificarse expresamente tal coherencia.

Art. 1.4. Contenido

1. Las NNSS están integradas por los siguientes documentos, con independencia del orden en que han sido presentados, y de la forma de presentación física de los mismos:

- a) Información Urbanística (sin validez normativa)
- b) Planos de Información (sin validez normativa)
- c) Avance de Planeamiento (sin validez normativa)
- d) Memoria justificativa de la ordenación

- e) Normativa y Reglamentación (N.U.)
f) Planos de Ordenación

Art. 1.5. Ambito de aplicación

1. Las NNSS serán de aplicación en todo el ámbito territorial dominado por el término municipal de Alange (Badajoz).

Art. 1.6. Interpretación de documentos

1. Las determinaciones de las NNSS y, concretamente, estas Normas Urbanísticas, se interpretarán en base a aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de las palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, atiendan fundamentalmente a su espíritu y finalidad, así como a la realidad social del tiempo y lugar en que han de ser aplicadas.
2. La información escrita prevalecerá sobre la gráfica, y en caso de duda sobre la información escrita prevalecerán estas Normas Urbanísticas sobre los otros documentos escritos.
3. Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, prevalecerán los de mayor detalle.
4. En todo caso, y como criterio general, prevalecerá siempre la parte documental más restrictiva, en aras a la mejor defensa del interés público.

Art. 1.7. Abreviaturas utilizadas

Las abreviaturas utilizadas en este documento tienen el significado que se expresa a continuación:

COPUMA	Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente
CUE	Comisión de Urbanismo de Extremadura
ED	Estudio de Detalle
LRSOU	Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido de 26/VI/92
N.U.	Normas Urbanísticas
PA	Polígono de Ejecución
PE	Plan Especial
NNSS	Normas Subsidiarias
PP	Plan Parcial
PU	Proyecto de Urbanización
RD (o RDLS)	Reglamento de Disciplina Urbanística de la LS
RG (o RGLS)	Reglamento de Gestión de la LS
RP (o RPLS)	Reglamento de Planeamiento de la LS
SNU	Suelo No Urbanizable
SU	Suelo Urbano

- SAU Suelo Urbanizable (Apto para Urbanizar)
UE Unidad de Ejecución

CAPITULO 2: CLASIFICACION DEL SUELO

Art. 1.8. Clasificación del suelo

1. Los terrenos que comprenden el término municipal de Alange (Badajoz) se clasifican en: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable (Apto para Urbanizar) y Suelo No Urbanizable.

SECCION 1.— SUELO URBANO

Art. 1.9. Definición del Suelo Urbano

1. El suelo urbano está constituido por aquellos terrenos que disfrutan de las siguientes condiciones, simultáneas o alternativas:
- a) Terrenos con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica con la capacidad suficiente como para soportar las necesidades de la edificación prevista por el planeamiento para los mismos, o que, de acuerdo con los mecanismos previstos por esta normativa lleguen a disponer del nivel infraestructural necesario.
 - b) Terrenos con ordenación consolidada al ocupar la edificación existente al menos las dos terceras partes de los espacios aptos para la edificación prevista.
 - c) Otros terrenos de propiedad pública que en razón de su posición respecto a las zonas consolidadas pudieran ser de interés especial para la ubicación a plazo indeterminado de servicios, equipamientos o viviendas sociales.
2. Se reconoce como suelo urbano el contenido expresamente dentro del o los recintos grafiados como tal en la documentación gráfica de las NNSS. Únicamente los planos a escala 1:1.000 o escalas más detalladas serán válidos para la definición del ámbito de clasificación del suelo urbano; careciendo de valor legal la referenciación de suelo urbano en escalas menos detalladas, las cuales tendrán valor meramente indicativo.

Art. 1.10. División del Suelo Urbano

1. Se distinguen dos categorías de suelo urbano, según sean los mecanismos de intervención sobre el mismo:
- a) Continuo urbano consolidado, en el que no es necesario otro requisito para la edificación que la solicitud de licencia de acuerdo con lo previsto por estas Normas, teniendo por tanto estos terrenos la condición de solares.

b) Zonas a redefinir mediante Unidades de Ejecución (UE), que se definen como aquellas áreas de intervención en las que, por carecer de los servicios totales que definen un solar, por estar sometidas a transformación del suelo o de las edificaciones existentes, por preverse alguna actuación para ellas o por tratarse de espacios urbanos carentes de la definición necesaria como para poder estimar con el grado preciso de ajuste las alineaciones y rasantes oportunas, es precisa una actuación previa a la concesión de licencia, que puede ser fundamentalmente de los siguientes tipos: reparcelación, Estudio de Detalle, urbanización, cesiones previstas por el artículo 20.1 de la LRSOU, etc. Dichas áreas son definidas gráficamente y desarrolladas a escala 1:1.000. En dichas áreas, y a tenor del artº 27 de la LRSOU, el aprovechamiento apropiable por el conjunto de los propietarios será el 85% del aprovechamiento del área, debiendo cederse en consecuencia el 15% al Ayuntamiento en los términos que fija la LRSOU.

SECCION 2.— SUELO APTO PARA LA URBANIZACION

Art. 1.11. Definición del Suelo Urbanizable

1. Está constituido por los terrenos que las NNSS considera, en principio, como aptos para ser urbanizados.
2. Se delimitan como áreas aptas para la urbanización las comprendidas expresamente dentro del recinto grafiado como tal en los planos a escala 1:1.000, y/o 1:2.500.

Art. 1.12. Limitaciones en Suelo Urbanizable

1. A todos los efectos, y hasta en tanto no se desarrolle el PP correspondiente, el Suelo Urbanizable recibirá el tratamiento propio del Suelo No Urbanizable, con las limitaciones correspondientes, y siéndole de aplicación todo lo referente a Definición de Núcleo de Población y limitaciones de uso y edificación que se regulan en el SNU.

SECCION 3.— SUELO NO URBANIZABLE

Art. 1.13. Definición del Suelo No Urbanizable

1. Está constituido por aquellos terrenos que se excluyen de todo posible uso netamente urbano.
2. Se delimitan como suelo no urbanizable todas aquellas áreas del término municipal que no estén incluidas como Suelo Urbano o Suelo Apto para Urbanizar en los correspondientes planos a escala 1:1.000 o 1:2.500.

Art. 1.14. División del Suelo No Urbanizable

1. El SNU se divide en zonas, cada una de las cuales viene afectada a una regulación determinada, en función de la protección que precisen, según sus propias condiciones.
2. La delimitación de las diversas zonas o tipos de SNU viene dada por una serie de parámetros objetivos de uso y aprovechamiento del suelo, definidos en los planos de usos del suelo rústico (Información Urbanística).
3. La protección debida a las diversas zonas en que se divide el SNU no impide la realización de todas aquellas actuaciones precisas para un óptimo aprovechamiento económico del suelo rústico, así como los tradicionales usos de poblamiento disperso existentes en mayor o menor medida en el término municipal. Estos aspectos quedan regulados pormenorizadamente en estas Normas Urbanísticas.

TITULO II REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I: EL SUELO URBANO

SECCION 1.— PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

Art. 11.1. Requisitos para el desarrollo de las actuaciones

1. De acuerdo con lo previsto en la exposición de motivos de la LRSOU, se establece un régimen urbanístico del suelo basado en el principio de que la aptitud para edificar la da el planeamiento, pero el derecho a edificar se condiciona al cumplimiento de las obligaciones y cargas impuestas al propietario. En consecuencia:
2. En el continuo urbano la actuación de los propietarios, públicos o privados, consiste en la normal actividad sometida a la concesión de licencia, sin otro requisito que el de la presentación de la documentación necesaria para la obtención de la misma.
3. En las Zonas a Redefinir (mediante Unidades de Ejecución), la actuación de los propietarios, públicos o privados, viene condicionada a la tramitación, aprobación y ejecución de aquellos actos encaminados a conseguir que un terreno adquiera la plena condición de solar, según haya sido dispuesto para cada uno de los casos en esta Normas, y siempre teniendo presente el artº 3 de la LRSOU, que prevé: «la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos» así como «impedir la desigual atribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución de los mismos».

Art. II.2. Desarrollo del Planeamiento

1. Desarrollo obligatorio: Cuando esté expresamente previsto en estas NNSS deberá redactarse un Estudio de Detalle con carácter previo a la concesión de licencias de edificación por tratarse de suelos en que sea necesario adaptar las condiciones de edificación y su disposición a la estructura concreta de las edificaciones y viales existentes o propuestos; precisando, si es el caso, las determinaciones de las NNSS, especialmente las alineaciones y volúmenes, todo ello sin perjuicio de mantener las condiciones del aprovechamiento urbanístico y las líneas generales de la organización del espacio urbano circundante.

2. Desarrollo facultativo: Independientemente de los fijados desde estas NNSS, podrán formularse Planes Especiales o Estudios de Detalle con cualquiera de las finalidades recogidas en la LRSOU y el RP, siempre que sus determinaciones sean coherentes con los objetivos y las determinaciones de estas NNSS, debiendo demostrarse expresamente tal coherencia.

Art. II.3. De los Estudios de Detalle

1. Si no se establece expresamente otra cosa desde estas NNSS, el Estudio de Detalle deberá disponer la edificación de acuerdo con el tipo de ordenación y las condiciones de uso y edificación de la zona correspondiente, según la zonificación fijada por estas NNSS.

2. Mientras no se hayan aprobado los Estudios de Detalle previstos como obligatorios por estas NNSS, sólo podrán autorizarse obras de conservación y reforma interior de las edificaciones comprendidas en sus límites territoriales, no pudiéndose autorizar obras de ampliación, sustitución o nueva construcción.

3. Los Estudios de Detalle podrán adaptar la forma de los espacios libres de cesión obligatoria previstos, por estas NNSS a la ordenación de las edificaciones establecida.

4. Los Estudios de Detalle estarán integrados como mínimo por los documentos siguientes:

- a) Memoria en la que se describan detalladamente las construcciones y usos previstos, relacionados con la organización del tejido urbano de la zona y con la organización de la manzana o manzanas en que se desarrolle el ED. Si se tramita conjuntamente el Proyecto de Reparcelación se incorporará la documentación propia de éste.
- b) Plano del emplazamiento de la manzana y viales inmediatos con altimetría detallada a escala 1:500.
- c) Planos detallados de la organización de las edificaciones y usos a escala 1:100 o 1:200.
- d) Expresión (ubicación si es en suelo, o valoración si es

dineraria) de la cesión al Ayuntamiento del 15% del aprovechamiento lucrativo de la Unidad de Ejecución (según determinaciones de la LRSOU).

Art. II.4. Otras Unidades de Ejecución

1. Para el resto de Zonas a Redefinir, tanto la documentación gráfica como normativa que se incluyen en las NNSS aportan la documentación necesaria desde el punto de vista definitorio de las actuaciones. Por lo tanto, y sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo siguiente, no será necesaria la tramitación de ED para tales unidades de ejecución.

2. Cuando sea necesario y así se indique, los propietarios deberán presentar a trámite el correspondiente proyecto de reparcelación (normal o abreviado, según el caso), o de compensación, según proceda en función del sistema de actuación asignado.

3. En el caso de que no proceda la reparcelación, los propietarios habrán de justificar suficientemente estas circunstancias ante el Ayuntamiento y escriturar a nombre del mismo los terrenos que en derecho le correspondan según las cesiones legales y normativas, sin cuyo requisito no podrá admitirse a trámite la documentación subsiguiente.

4. Cuando por motivo de circunstancias no contempladas por las NNSS (defecto de la información gráfica en orden a diferentes configuraciones del ámbito del polígono que altere su superficie en más o menos 10% la inicial; aportación de estudios de mecánica del suelo que aconsejen redistribución de los volúmenes edificados; existencia de cargas que dificulten la normal ejecución de las obras; u otros motivos excepcionales de análogo rango) fuera necesario rediseñar parcialmente un polígono o unidad de ejecución, será necesario tramitar un Estudio de Detalle, previa demostración de la inviabilidad de la propuesta de las NNSS. Entendiéndose que no serán motivos suficientes para ello ni la preferencia de los propietarios por un diseño distinto ni las modificaciones de la propiedad y/o configuración catastral.

5. En cualquier caso, para todas las Unidades de Ejecución será preceptiva la presentación de un documento que exprese la ubicación —si es en suelo— o valoración —si es dineraria— de la cesión al Ayuntamiento del 15% del aprovechamiento lucrativo de la Unidad de Ejecución (LRSOU).

SECCION 2.— EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Art. II.5. Proyectos de Urbanización

1. Una vez cumplimentadas las actuaciones descritas en la sección

anterior, los propietarios presentarán Proyecto de Urbanización del polígono o unidad de ejecución, el cual seguirá la tramitación legal que le es propia, según regula el RP. La finalidad del PU será la de materializar las determinaciones de las NNSS, mediante la construcción de los elementos que en ellas estén previstos para desarrollar las actuaciones. También podrán ser promovidos para la adecuación o mejora del espacio público sin otro requisito que la decisión municipal, siempre que no se modifiquen las disposiciones de las NNSS, para el suelo urbano (alineaciones, usos, etc.). En ningún caso un proyecto de urbanización podrá contener determinaciones que afecten al régimen del suelo o de la edificación.

2. Los PU, tanto si son redactados por los particulares como por la Corporación u otros organismos públicos, deberán atenerse a las especificaciones técnicas que constan en este epígrafe. El incumplimiento de esta Norma será motivo suficiente para provocar la suspensión de la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento.

3. Los PU desarrollarán unidades de ejecución completas, cuando se trate de este tipo de actuaciones. Queda por tanto expresamente prohibida la subpoligonación a efectos de urbanización en aquellos polígonos o unidades de ejecución que se fijan.

Art. II.6. Contenido y determinaciones de los Proyectos de Urbanización

1. El PU no es un instrumento de planeamiento, sino un documento apto para la ejecución de obras. En consecuencia se estará a todo lo dispuesto para este tipo de proyectos en el RG, teniendo muy en cuenta que el PU deberá detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto.

2. El PU podrá efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si, de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse, se desprenderá la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso en que las modificaciones afectaran en alguna medida a las previsiones del planeamiento (alineaciones, ordenación, régimen del suelo, imposibilidad de construir las previsiones del planeamiento por medios normales, etc.) se tramitará simultáneamente al PU la correspondiente modificación de las NNSS.

3. El PU contendrá las determinaciones precisas para acometer las obras siguientes:

- a) Movimiento de tierra.
- b) Pavimentación de calzadas y cualesquiera otros espacios que las NNSS fije en su documentación gráfica y que hayan de ser utilizados por el público.

c) Red de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

d) Red de alcantarillado para evacuación de aguas fluviales y residuales.

e) Red de distribución de energía eléctrica.

f) Red de alumbrado público.

g) Jardinería de los espacios públicos libres.

h) Elementos de mobiliario urbano que se consideren necesarios (bancos, fuentes, papeleras, árboles, jardineras, etc.).

i) Señalización vial.

j) Teléfonos y cualesquiera otros elementos o redes que se juzguen imprescindibles.

4. El Ayuntamiento podrá exigir la ampliación del PU cuando se considere indispensable para enlazar con los servicios generales de la ciudad.

Art. II.7. Cuadro de preferencias en el tratamiento de los P.U.

1. En la redacción del PU se tendrá en cuenta la normativa específica sobre la materia y especialmente las Normas Básicas y Normas Tecnológicas de la edificación en vigor.

2. En el tratamiento de suelos, aceras, bocas de riego, puntos de luz y amueblamiento urbano los elementos constructivos deberán adaptarse a las características arquitectónicas y ambientales de la zona a urbanizar.

En el caso del suministro de energía eléctrica, además de ajustarse a las normas de la compañía suministradora, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) El cálculo de las redes de distribución se efectuará para una dotación por vivienda de 5,5 kw.

b) La distribución de baja tensión será de 380/220 voltios previa autorización de la Delegación de Industria. El tendido de los cables será subterráneo, situándose los conductores en zanjas a una profundidad mínima de 0,40 metros. Su sección será superior a 6 mm².

c) La distribución en alta tensión se efectuará asimismo mediante cables subterráneos. Este punto será aplicable asimismo a los nuevos tendidos de líneas telefónicas de la Compañía Telefónica Nacional de España (CTNE).

d) Los centros de transformación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, deberán diseñarse en consonancia con las características arquitectónicas de las viviendas circundantes, con algunas de las cuales pueden ser medianeras. Se adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, protección frente a campos eléctricos, etc., a fin de hacer tolerable la instalación a los vecinos.

4. Se fomentará la dotación de arbolado en los PU, preferentemente de hoja caduca en las zonas poco soleadas, y siempre de especies que se adapten a las características microclimáticas de la zona; prefiriéndose sobre cualesquiera otras las siguientes: naranjos y limoneros, palmeras, fresnos, acacias y mimosas. En las áreas verdes, parques y jardines se primará la variedad de especies sobre la uniformidad. La altura mínima del arbolado al plantarse será de 2 metros de tronco.

5. El diseño de viarios se adecuará, para cada categoría de los mismos, a los esquemas que para cada categoría de los mismos se recogen en los Anexos Gráficos.

Art. II.8. Ejecución de las obras de urbanización

1. Una vez aprobado definitivamente el PU, el promotor del mismo solicitará licencia ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento previsto en el título IV. No podrán dar comienzo las obras hasta tanto no exista concesión de la licencia.

2. La concesión de una licencia para ejecutar un PU no implica autorización para la construcción de la edificación a la que sirve. En el caso de que el proyecto presentado sea conjunto para urbanización y edificación, expresará claramente en su presupuesto la parte que corresponde a cada bloque de obras y el Ayuntamiento concederá dos licencias separadas, cada una de ellas tramitada según el procedimiento que le es propio. En este caso, el proyecto conjunto deberá redactarse especificándolo según lo dispuesto para un PU simple. No obstante, en ningún caso podrán ocuparse las obras de edificación sin que previamente se hayan cumplido los requisitos que se fijan en el Art. II.9.

3. Una vez terminadas las obras de urbanización, los servicios técnicos municipales emitirán dictamen que será elevado a la Corporación, la cual acordará, si procede, la recepción provisional de las obras.

4. De dicha recepción se levantará Acta, cuya fecha marcará el inicio del plazo de garantía de las obras, que en ningún caso podrá ser inferior a seis meses aunque sí superior.

5. Al concluir el plazo de garantía se seguirá el mismo procedimiento descrito para la recepción provisional, y de resultas del mismo se concluirá levantando Acta de Recepción Definitiva, así como de la incorporación al municipio de los servicios de la urbanización. En dicho momento se reintegrará a la entidad promotora de la urbanización la garantía que, como consecuencia de los requisitos exigidos para la concesión de la licencia de urbanización, se hubiese acordado.

Art. II.9. Proyectos de edificación

En ningún caso se permitirá la edificación de parcelas afectadas por PU si no se cumplen con anterioridad los siguientes requisitos:

a) Haber realizado la urbanización de las vías de acceso dentro del polígono, y de las exteriores de enlace con los restantes servicios generales de la ciudad.

b) Haber instalado los servicios mínimos necesarios para que la parcela pueda cumplir la condición de solar y presentar aval por el valor de la urbanización pendiente de realizar.

c) Que las cesiones obligatorias y gratuitas fijadas por estas NNSS para cada Unidad de Ejecución, hayan sido inscritas en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento libres de cargas, lo cual se acreditará mediante la correspondiente certificación registral.

CAPITULO 2: EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

SECCION I.- PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE

Art. II.10. Desarrollo normal

1. A tenor de lo dispuesto en la LRSOU, el derecho a urbanizar se adquiere tras la aprobación del planeamiento preciso para cada tipo de suelo (artº 24 y ss.); y el derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento parcial (artº 26 y ss.); sin perjuicio de las limitaciones al derecho a edificar (artº 33 y ss.) y al propio derecho a la edificación (artº 37 y ss.).

2. Este suelo se desarrollará mediante la realización de los consiguientes Planes Parciales de Ordenación.

3. Los PP se realizarán sobre unidades urbanísticas integradas, afectando a todo o parte del SAU, considerando como tales unidades a aquellas actuaciones que, según lo dispuesto por el artº 71.2 del RPLS, «tengan resueltas, en adecuada correspondencia con la estructura general y orgánica prevista por el Plan General, la dotación de servicios y equipamiento suficientes para garantizar la satisfacción de las demandas propias de la población o de las actividades que en el ámbito de la actuación hayan de ubicarse, y las obras de infraestructura necesarias para garantizar la inserción de las mismas en la ordenación general en el momento de su puesta en servicio».

4. A tenor de lo dispuesto por el artº 34 del RPLS, en los planos de ordenación a escala 1:1.000 se señalan los usos que, para cada área del SAU, pueden ser considerados como compatibles con la estructura general de la ordenación urbanística, así como los

sistemas de dotaciones, servicios y equipamientos que deban establecerse en los PP.

5. En el Anexo correspondiente se recoge la ficha de determinaciones urbanísticas para la unidad de SAU prevista.

Art. II.11. Planes Parciales

1. Los planes parciales deberán redactarse de acuerdo a lo previsto por el RPLS, artículos 43 al 64.

2. Se establecen las siguientes condiciones complementarias para la redacción de los PP:

a) Los PP respetarán, en su diseño, la ordenación prevista en la documentación gráfica a escala 1:1.000 que acompaña a las NNSS, la cual es vinculante.

b) Podrán admitirse pequeñas modificaciones derivadas de la existencia de una mayor información sobre el terreno, de una más exacta distribución de las superficies derivadas del cambio de escala o de algún dato excepcional no contemplado en las NNSS.

c) Cuando sea necesario proceder a este tipo de modificaciones, el Ayuntamiento habrá de autorizarlas antes de admitir a trámite el proyecto de PP.

d) Los PP habrán de redactarse con el suficiente grado de detalle como para hacer innecesaria la posterior tramitación de Estudios de Detalle. La escala mínima de la documentación gráfica será de 1:500.

e) Los PP expresarán claramente el porcentaje de cesión del aprovechamiento neto o lucrativo resultante, porcentaje que en ningún caso será inferior al 15%, en los términos que fija la LRSOU.

CAPITULO 3: EL SUELO NO URBANIZABLE

Art. II.12. Planificación, gestión y actuaciones

1. Todo lo referente a la gestión del SNU debe consultarse en el TITULO VI de estas N.U.

TITULO III

REGIMEN JURIDICO DEL SUELO

CAPITULO I: EL SUELO URBANO

SECCION 1.— DERECHOS Y DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

Art. III.1. Derechos

1. Son derechos de los propietarios de suelo urbano:

a) Edificar sobre su solar de acuerdo con lo dispuesto por las NNSS y por el Título II del RGLS.

b) La distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento.

c) El establecimiento de usos provisionales en el suelo de su propiedad, siempre y cuando no sean incompatibles con las disposiciones de las NNSS o con otras disposiciones municipales.

d) En general, todos los derechos reconocidos por la legislación vigente sobre la materia.

Art. III.2. Deberes

1. Son deberes de los propietarios del suelo urbano:

a) Edificar los solares en el plazo en el que se establezca en las NNSS, en el planeamiento que lo desarrolle, o que fije el Ayuntamiento, en los términos establecidos por la Ley.

b) Mantener los solares en el debido estado de limpieza y decoro en tanto no hayan de ser edificados. El Ayuntamiento podrá exigir este deber y ejercer la acción subsidiaria a costa del propietario, si éste no atendiese a sus obligaciones. Podrá ser exigida esta obligación, a través del Ayuntamiento, por cualquier particular que estime que está siendo incumplida.

SECCION 2.— DERECHOS Y DEBERES PARTICULARES EN LAS UNIDADES DE EJECUCION

Art. III.3. Derechos

1. Son derechos de los propietarios de suelo en las UE a redefinir:

a) La tramitación de la documentación correspondiente al procedimiento establecido por las NNSS.

b) La percepción a cargo de los fondos municipales, de la compensación, económica o en suelo edificable, a que hubiera lugar si se demostrara que, sin mediar acuerdo previo entre las partes, la cesión de espacios libres, zonas verdes y otros elementos indicados en las NNSS superase a la establecida en el Anexo de Dotaciones del RP para un PP de superficie y aprovechamiento análogo.

c) Edificar sobre su solar, o el correspondiente en caso de reparcelación, de acuerdo con lo dispuesto anteriormente por las NNSS y por el Título II del RGLS, una vez cumplidas las condiciones particulares establecidas por estas N.U. para la UE correspondiente.

d) El establecimiento de usos provisionales en el suelo de su propiedad, siempre y cuando no sean incompatibles con las disposiciones de las NNSS ni con cualesquiera otras disposiciones municipales.

e) La distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento fijadas para la UE correspondiente.

f) En general, todos los reconocidos por la legislación vigente sobre la materia.

Art. III.4. Deberes

I. Son deberes de los propietarios de suelo en las UE:

a) La cesión obligatoria y gratuita de los aprovechamientos, espacios libres, viales, y zonas verdes al servicio de la UE.

b) Costear la urbanización.

c) La cesión obligatoria de cualesquiera otros elementos singulares que fijen las NNSS, o el planeamiento que pueda desarrollarlas, afectados por dicha carga.

d) El mantenimiento del suelo de su propiedad en las debidas condiciones de decoro y limpieza. El Ayuntamiento podrá exigir este deber y ejercer la acción subsidiaria a costa del inquilino, si éste no atendiese a sus obligaciones. Podrá ser exigida esta obligación, a través del Ayuntamiento, por cualquier particular que estime que está siendo incumplida.

SECCION 3.— DERECHOS Y DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DE EDIFICIOS

Art. III.5. Derechos

I. Son derechos generales de los propietarios de edificios:

a) Su utilización conforme a los usos permitidos por las NNSS para la zona en que esté enclavado.

b) Todos los derechos reconocidos por la legislación vigente para la propiedad inmobiliaria.

Art. III.6. Deberes

I. Es deber de los propietarios de edificios su mantenimiento en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (artículos 21.1 y 245.1 de la LRSOU).

2. El Ayuntamiento podrá exigir este deber y ejercer la acción subsidiaria a costa del propietario, si éste no atendiera a sus obligaciones (artº 245.2 de la LRSOU).

3. El deber de conservación puede ser exigido, a través del Ayuntamiento, por cualquier particular que estime que se está incumpliendo dicho deber, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo siguiente.

Art. III.7. Conservación subsidiaria

1. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 245 de la LRSOU, el Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancias de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones a terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados.

2. Formulada la denuncia, los Servicios Técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:

a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.

b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.

c) Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente si existiese.

3. Emitido el informe técnico a que hace referencia el párrafo anterior, el Alcalde concederá al propietario del inmueble un plazo máximo de 10 días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro manifiestos.

4. A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución al Alcalde, para que si lo considera oportuno ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurrido alguno de los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o la empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción subsidiaria, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo y artículo 301 de la LRSOU.

5. La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en el citado artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

6. Notificado a los interesados el Decreto a que hacen referencia los párrafos anteriores, con expresión de los recursos pertinentes, y comprobado su incumplimiento, los Servicios Técnicos emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas.

7. Para el caso de urgencia y peligro manifiestos, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.

8. A la vista de este informe, el Alcalde decretará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria. En el caso de urgencia, las

obras se llevarán a cabo conforme a lo establecido en Pliego de Condiciones que figure en el oportuno concurso. Simultáneamente, y como medida cautelar, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo, que será considerado como efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

9. Asimismo, se procederá a la incoación de expediente sancionador en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10.3 del RDLs.

Art. III.8. Peligro inminente

1. Si existiera peligro inminente y manifiesto se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o las cosas.

2. Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, conforme al artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

3. En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica. Deberán asimismo especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras, cuyo control se llevará en la forma que se especifica en la sección siguiente.

SECCION 4.— ESTADO RUINOSO DE LOS EDIFICIOS

Art. III.9. Edificios especiales

1.— Aquellos edificios que señalen las NNSS, o el planeamiento que las pueda desarrollar, edificios catalogados y/o de interés histórico-artístico, quedarán exceptuados de la aplicación del régimen general de edificación forzosa y de concesión de licencias de derribo (artículos 6 y 7 del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares).

Art. III.10. Supuestos de ruina

1. La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá en los siguientes supuestos:

- Daño no reparabile técnicamente por los medios normales.
- Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.
- Circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición.

2. Se considera daño no reparabile técnicamente por los medios normales aquel cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior a 1/3 de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales los que tienen una misión importante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural. Para la obtención del límite antes establecido se seguirá el siguiente procedimiento:

- Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos estructurales, que se cuantificará en las unidades métricas actuales, calculándose su proporcionalidad en relación al conjunto de los elementos estructurales en forma de tantos por ciento.
- Asimismo, en forma porcentual se fijará para cada uno de los elementos estructurales la proporción que deba ser reconstruida.
- Estos porcentajes, multiplicados por los obtenidos en el apartado a) y sumados, darán la extensión de los daños respecto de la totalidad.

3. Obras de reparación son aquellas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad. El costo de reparación se determinará por aplicación de la Tabla de Precios Unitarios. Y el valor actual del edificio (V_a) se obtendrá por la aplicación de la fórmula:

$$V_a = V_r \times C_e \times C_u$$

(V_r): Valor de Reposición, que se calculará según los módulos del Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura.

(C_e): Coeficiente de Depreciación por Edad, que se calculará con arreglo a la siguiente fórmula:

$$C_e = 1 - 0.25 (\log X - 1)$$

siendo X el número de años, que no podrá ser inferior a 10 ni superior a 300.

(C_u): Coeficiente de Depreciación por Uso, que se determinará teniendo en cuenta el estado de conservación del edificio en relación con su calidad constructora, fijándose sus límites entre 1 y 0.55.

4. Los bienes catalogados conforme a lo dispuesto en el artículo 93 de la LRSOU, los declarados Monumentos Históricos-Artístico o Bien de Interés Cultural o los que puedan alcanzar esta declaración, no se depreciarán ni por edad ni por uso.

5. Las circunstancias urbanísticas que pudieran aconsejar la demolición del inmueble no serán apreciadas por el simple hecho de existir disconformidad con la ordenación de las NNSS, sino como coadyudantes de las causas recogidas en el artículo 247.2 de la LRSOU.

6. Las deficiencias referentes a dimensiones de patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de todas o parte de las instalaciones exigidas por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

7. El desarrollo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble no llevarán implícitas, por sí solas, la declaración de ruina.

Art. III.11. Declaración del estado de ruina

1. La declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponde exclusivamente a la Alcaldía-Presidencia.

2. La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá ordenarse por el Alcalde-Presidente, previo informe de los Servicios Técnicos municipales en el que se justifique adecuadamente la conveniencia de su iniciación. Cuando el procedimiento se inicie a instancias de los interesados se harán constar en la petición los datos de identificación relativos al inmueble, titularidad del mismo y el motivo en que se basa el estado de ruina, así como la relación de los moradores, cualquiera que sea el título de posesión, así como titulares de cualesquiera otros derechos reales sobre el inmueble si los hubiera.

3. Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediera, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.

4. Incoado el expediente, los Servicios Técnicos correspondientes emitirán un informe previa visita de inspección, en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los afectados, o bien procede ordenar la adopción de medidas precautorias urgentes respecto a la habitabilidad y la seguridad del edificio y sus ocupantes. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente o hasta que conste la total reparación o demolición del edificio.

5. Emitido el informe anterior y ordenadas en su caso las medidas urgentes, se remitirán las actuaciones al Ayuntamiento, para comprobación de la certeza de la relación de ocupantes, dando audiencia a los propietarios, si no fueren los promotores del expediente, y a los moradores, para que en un plazo no inferior a 10 días ni superior a 15, prorrogable por la mitad del concedido, hagan las alegaciones y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes. Asimismo se pondrá en conocimiento de los moradores su derecho de presetar certificación de facultativo que designen acerca del estado de la finca, con advertencia de que transcurridos los plazos concedidos continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución.

6. Transcurrido el plazo concedido los Servicios Técnicos municipales emitirán dictamen pericial, previa inspección del

inmueble, que deberá estar redactado en el plazo de 10 días y constará de las siguientes partes:

- a) Descripción del edificio.
- b) Descripción del sistema constructivo y estructural con relación cuantitativa de sus elementos estructurales.
- c) Descripción de los daños que presente el edificio y las posibles causas del mismo.
- d) Valoración del edificio.
- e) Relación y valoración de las obras de reparación que precise el edificio.
- f) Referencia a las circunstancias urbanísticas que afecten al edificio.
- g) Conclusión y propuesta.

7. Emitido el dictamen pericial, el Concejal de Obras evacuará el trámite de audiencia a que hace referencia el artículo 91 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

8. El Alcalde-Presidente resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
- b. Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.
- c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato públicos del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

9. La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieren sido parte en el mismo, y a los moradores aunque no se hubieran personado.

Art. III.12. Recursos y excepciones

1. Las resoluciones serán susceptibles de recurso contencioso administrativo, previo el de reposición, ante el órgano que dictó el acuerdo, en el plazo de un mes.

2. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieren serles exigidas por negligencia de los deberes de conservación que les corresponden.

3. Cuando se estime que no es procedente la concesión de licencia de derribo por ruina, será denegada, como asimismo si se tuviera conocimiento de especiales circunstancias a considerar, cual es la aparición o indicio de hallazgos arqueológicos o de

interés histórico-artístico, y otras condiciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos (artículo 78).

SECCION 5.— MODIFICACIONES CATASTRALES EN SUELO URBANO

Art. III.13. Condiciones generales

1. Las modificaciones en la configuración de la propiedad catastral en suelo urbano podrá practicarse sin más restricciones que las del procedimiento establecido por estas N.U. No obstante, quedará prohibida la parcelación de solares por debajo de la parcela mínima fijada para cada zona, salvo que se trate de segregaciones cuyo fin sea su incorporación a otra parcela, y el resultado de la segregación y agregación sea una parcela de superficie igual o superior a la mínima.

2. Los Notarios harán advertencia de ilegalidad si no se presenta licencia de parcelación antes de otorgar escritura pública de la misma, la cual será expedida por el Ayuntamiento con arreglo al procedimiento establecido por el Título IV de esta N.U.

3. Aquellas parcelas o solares que, en virtud de las condiciones particulares de la clave correspondiente a la zona en la que se encuentra, tengan la condición de incostruibles por motivo de disponer de un frente, fondo o superficie que impida el cumplimiento de la clave, se atenderán al procedimiento descrito en el artículo siguiente.

Art. III.14. Procedimiento

1. El Ayuntamiento, a instancia del propietario de la parcela o solar, examinará la situación de las parcelas colindantes, y actuará, según el estado de las mismas, de alguna de las siguientes formas:

a) Si alguno de los solares colindantes está ineditado, acordará la reparcelación obligatoria entre la totalidad o parte de ellos, de manera que se obtengan solares edificables. El número de solares incluidos en el ámbito sometido a reparcelación obligatoria será determinado por el Ayuntamiento de manera que el procedimiento reparcelatorio sea lo más breve posible.

b) Si todos los solares colindantes están edificados se examinarán las características de las edificaciones, pudiendo darse dos casos:

1) Que alguna de ellas presente un estado de conservación y calidad de edificación malos, y edad superior a 50 años.

2) Que en ninguna de ellas se den tales circunstancias.

c) En el caso b.1) no procederá la regularización inmediata de la situación, debiendo aguardar el propietario del solar ineditado para ejercer sus derechos hasta el momento en que la edificación colindante sea sustituida, procediéndose entonces según el párrafo a).

d) En el caso b.2), y si las características del solar lo permiten a juicio de los Servicios Técnicos municipales, el Ayuntamiento podrá autorizar su edificación en base al cumplimiento de las condiciones generales y particulares que le afecten por motivo de la clave de aplicación.

2. Para facilitar la regularización catastral, el Ayuntamiento, antes de conceder la licencia de obra nueva, examinará las parcelas colindantes de aquella sobre la que se solicita construir. En el caso de que exista alguna parcela o solar ineditado, iniciará el procedimiento reparcelatorio de oficio, denegando hasta tanto esté concluido dicho procedimiento la concesión de la licencia solicitada.

3. No se admitirá la reparcelación discontinua para la regularización de solares ineditados que tenga como resultado la aparición de parcelas o solares por debajo de los mínimos.

4. La reparcelación, tanto si se trata de un procedimiento normal como de uno abreviado, se tramitará de acuerdo por lo dispuesto en el RGLS.

5. Las agregaciones catastrales en suelo urbano no tendrán ningún efecto sobre las condiciones generales o particulares de la edificación, por lo que queda excluida la posibilidad de desarrollar Estudios de Detalle que modifiquen la volumetría de la ordenación.

SECCION 6.— SISTEMAS DE ACTUACION Y VIGENCIA DEL REGIMEN

Art. III.15. Vigencia de los sistemas

1. Los sistemas de actuación fijados para el desarrollo de las unidades de ejecución en suelo urbano tendrán vigencia en tanto los propietarios los desarrollen de acuerdo con las previsiones de las NNSS.

Art. III.16. Modificación subsidiaria

1. En caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas del sistema de actuación, el Ayuntamiento podrá ordenar el cambio en el mismo, de manera que se asegure el cumplimiento de las previsiones de las NNSS.

CAPITULO 2: LAS AREAS APTAS PARA LA URBANIZACION (S.A.U.)

SECCION 1.— DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE

Art. III.17. Derechos

1. Es derecho de los propietarios de las áreas aptas para

urbanizar el desarrollar dicho suelo proponiendo al Ayuntamiento la redacción de los Planes Parciales de los polígonos correspondientes de acuerdo con las previsiones de las NNSS.

Art. III.18. Deberes

1. Son deberes de los propietarios de suelo en las áreas aptas para urbanizar:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente los sistemas interiores de los PP al Ayuntamiento, así como los sistemas generales fijados por las NNSS.
- b) Costear la urbanización.
- c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el 15% del aprovechamiento lucrativo del sector.
- d) Mantener sus terrenos en condiciones de limpieza, decoro y normal aprovechamiento agrario, hasta tanto sean urbanizadas

SECCION 2.— MODIFICACIONES CATASTRALES EN AREAS APTAS PARA LA URBANIZACION

Art. III.19. Modificaciones no previstas

1. Desde el momento de la aprobación definitiva de las NNSS quedan prohibidas las parcelaciones en áreas aptas para urbanizar, salvo que sean parcelaciones agrarias.
2. En el caso de realizarse parcelaciones agrarias, éstas deberán atenerse a lo dispuesto para el suelo no urbanizable en estas N.U.

CAPITULO 3: EL SUELO NO URBANIZABLE

Art. III.20. Derechos de los propietarios de suelo no urbanizable

1. Son derechos de los propietarios de SNU:

- a) Mantener el normal aprovechamiento agropecuario de sus propiedades.
- b) Edificar en su propiedad de acuerdo con el procedimiento previsto al efecto en la LRSOU y siempre dentro de las limitaciones establecidas por estas N.U., la LRSOU y los Reglamentos.

Art. III.21. Deberes de los propietarios

1. Son deberes de los propietarios de SNU el mantener en condiciones de limpieza, decoro y normal aprovechamiento agrario sus terrenos.

Art. III.22. Regulación detallada

1. La regulación detallada del régimen jurídico del SNU se desarrolla en el Título VI de estas N.U.

TITULO IV TRAMITACION Y PROCEDIMIENTO

CAPITULO 1: GENERALIDADES

Art. IV.1. Actos sometidos a licencia

1. Quedan sometidos a la concesión de licencia la totalidad de los actos comprendidos en el artículo 1 del RDLS (puntos 1 al 18), de acuerdo con la tramitación que se expresa en las secciones siguientes de estas N.U.
2. Se entiende que los actos sometidos a licencia lo son en la totalidad de los territorios abarcados por las NNSS, tanto en suelo urbano como en suelo no urbanizable.

Art. IV.2. Ejecución de los actos sometidos a licencia

1. La ejecución de actos regulados a través de la concesión de licencia no podrá emprenderse hasta que ésta obre en poder del concesionario, siendo perseguible cualquier actuación contraria a este principio, al amparo de lo dispuesto en el RDLS.

Art. IV.3. Tipos de licencias

1. Se establecen cuatro modalidades de tramitación, acordes con el grado de complejidad y del control que haya de ejercer la autoridad local sobre la ejecución del acto sometido a concesión de licencia:
 - a) Licencias T1 (Tramitación abreviada)
 - b) Licencias T2 (Tramitación normal)
 - c) Licencias T3 (Tramitación especial)
 - d) Licencias T4 (Tramitación ante la C.U.E.)

Art. IV.4. Licencias T1 de tramitación abreviada

1. Se trata de licencias que afectan a obras o actuaciones de pequeña entidad, que no precisan de responsable facultativo para la ejecución de los trabajos que amparan.
2. Serán solicitadas en modelo impreso facilitado por el Ayuntamiento, y concedidas por decreto de la Alcaldía (artículo 9 del Reglamento de Servicios de la Corporación Local) o por la

Comisión de Gobierno si estuviera establecida, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Art. IV.5. Licencias T2 de tramitación normal

1. Se trata de licencias que afectan a obras o actuaciones de suficiente entidad como para precisar de responsables facultativos de cualificación especificada, para cada caso, en el capítulo siguiente. En todos los casos deberá constar el nombre del facultativo que dirigirá la obra o actuación.

2. Serán solicitadas en modelo impreso facilitado por el Ayuntamiento, y concedidas por acuerdo de la Comisión de Gobierno Municipal, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Art. IV.6. Licencia T3 de tramitación especial

1. Se trata de licencias que, por amparar actos que requieren la mayor garantía de publicidad, precisan tramitación complementaria, consistente en la exposición al público, durante 15 días, de la documentación aportada, previa al pronunciamiento de la Comisión de Gobierno o Pleno si no existiera, sobre su eventual concesión. El período de 15 días hábiles empezará a contarse a partir del día siguiente del acuerdo de la Comisión Informativa de Urbanismo, en el que será expuesto dicho acuerdo en el tablón de anuncios municipal.

2. La decisión de la Comisión se producirá una vez conocidos tanto el informe de los servicios técnicos municipales como las alegaciones que puedan producirse en el período de exposición al público de la documentación aportada.

3. Cuando la licencia afecte a aspectos que configuren elementos fundamentales de la ciudad, el territorio, y especialmente espacios de especial calidad ambiental, urbana o natural, la Comisión podrá recabar informes complementarios de aquellas personas, organismos o instituciones que la Corporación estime competentes en la materia de que se trate. Dichos informes no tendrán carácter vinculante, pero se expondrán en la sesión en la que se adopte el acuerdo pertinente, relacionándose en el Acta de dicha sesión.

4. Cuando las características de la licencia solicitada hagan suponer la eventual existencia de perjuicios o impactos sustanciales sobre determinados sujetos, se hará citación personal a los interesados y presuntos perjudicados. Las alegaciones que puedan presentar serán tenidas en cuenta por la Corporación, expuestas en la sesión en que vaya a tomarse el acuerdo y relacionadas en el Acta de dicha sesión.

Art. IV.7. Licencias T4 de tramitación ante la Comisión de Urbanismo de Extremadura (C.U.E.)

1. Se trata de licencias que, en virtud de la ubicación del acto que amparan, hayan de tramitarse después del procedimiento previo establecido en el artículo 147.4 del RP: mediante información pública durante 15 días en la capital de la provincia, y aprobación, si procede, por la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

2. Esta tramitación se aplicará asimismo a los supuestos siguientes en suelo no urbanizable, según lo dispuesto en el artículo 44 del RG, e independientemente de cualesquiera otros trámites que se exijan para cada tipo de actuación y suelo en estas N.U.:

a) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

b) Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, situados en suelo no urbanizable.

Art. IV.8. Exacciones

1. El Ayuntamiento procederá a la fijación de las exacciones que se estimen oportunas en concepto de derechos de licencia. El Ayuntamiento podrá graduar la cuantía de las exacciones en función de la mayor complejidad en la tramitación de las licencias.

Art. IV.9. Inspección

1. Para todos aquellos actos que impliquen licencias de tramitación normal, especial o ante la CUE, se procederá del modo siguiente.

2. Una vez concedida la licencia y efectuado el replanteo, se comunicará al Ayuntamiento el inicio de las obras. El replanteo deberá hacerse de manera que los servicios técnicos municipales puedan apreciar con exactitud todas aquellas circunstancias que puedan afectar al edificio, pero no se comenzarán los movimientos de tierra, talas o cortas de árboles, demoliciones ni ningún otro trabajo preparatorio.

3. Una vez efectuada la inspección del replanteo por parte de los servicios técnicos municipales, éstos emitirán un certificado dentro de los 15 días siguientes a la comunicación del propietario al Ayuntamiento. Dicho certificado tendrá la forma de Acta de Replanteo previo. Tanto la propiedad como los constructores y técnicos directivos de las obras serán responsables del estricto mantenimiento de las alineaciones acordadas en este acto, dentro del marco reglamentario del RD.

4. En la oficina de obras o en sitio próximo y accesible existirá un ejemplar del proyecto, visado por el Ayuntamiento, y modelo

municipal acreditativo de la licencia obtenida en la valla de la obra.
5. Las modificaciones que deban introducirse en el proyecto se ajustarán a la tramitación prevista para su formación, en todo lo que las afectare.

Art. IV.10. Publicidad

1. Será obligatoria la exhibición, en lugar bien visible de las obras, del modelo municipal acreditativo de haber obtenido licencia apta para los trabajos que se estén realizando. Estos no podrán dar comienzo hasta que haya sido emplazado dicho modelo, que habrá de poder ser contemplado sin estorbo desde la vía pública.
2. El modelo acreditativo de la concesión de la licencia expresará inequívocamente la fecha de su concesión.
3. Cualquier particular podrá ejercer la acción pública ante el Ayuntamiento, solicitando la paralización de obras que estén en curso sin disponer del modelo descrito, o cuya licencia esté caducada.

Art. IV.11. Caducidad y renovación de las licencias

1. Las licencias poseen un período de vigencia que es el especificado, para cada tipo, en los artículos siguientes. Una vez transcurrido dicho período sin haber ultimado los trabajos, o la mitad del mismo sin haberlos iniciado, se entiende que su caducidad se produce automáticamente, extinguiéndose los derechos que amparaba la licencia.
2. La licencia entra en vigor en la fecha posterior a la recepción de la notificación por el interesado.
3. No obstante lo señalado en el punto 1., podrá solicitarse, por una sola vez y por causa justificada, la prórroga de la licencia por un período máximo igual a la mitad del período de vigencia de la licencia; siempre que la prórroga haya sido solicitada dentro del período de vigencia de la licencia para la que se solicita.
4. La renovación de una licencia caducada se ajustará al mismo procedimiento que su primera concesión, salvo por lo que respecta a la documentación técnica (proyectos de ejecución) y siempre que no se modifiquen sus características.

CAPITULO 2: LICENCIAS EN SUELO URBANO

SECCION 1.— PARCELACIONES

Art. IV.12. Requisitos

1. Será necesario que la parcelación o reparcelación no dé como

resultado parcelas inferiores a la mínima de la zona en la que esté enclavada.

Art. IV.13. Documentación

1. Se presentarán los siguientes documentos:
 - a) Fotocopia de la zona del Plano catastral en la que se ubique la parcela cuya división se pretende.
 - b) Plano en el que se exprese la división o reordenación catastral propuesta.
 - c) Memoria en la que se justifique la superficie y dimensiones de las parcelas iniciales y de las resultantes.

Art. IV.14. Tramitación

1. Se considerará licencia de tipo T2 (tramitación normal).

Art. IV.15. Vigencia

1. La licencia de parcelación en suelo urbano tendrá vigencia hasta tanto no se modifique el planeamiento que le afecte.

SECCION 2.— DERRIBOS

Art. IV.16. Requisitos

1. Será necesario, para poder conceder una licencia de derribo, que el expediente venga acompañado del proyecto básico que vaya a sustituir al edificio derribado, salvo en caso de ruina inminente.
2. Si se pretende derribar un edificio afectado por medidas de protección, de cualquier categoría, será necesario que se haya obtenido la declaración de ruina del edificio de acuerdo con el procedimiento establecido en estas N.U.
3. Una vez obtenida la declaración de ruina, si se encuentra en zona sometida a protección ambiental, será requisito para obtener la licencia de derribo el asegurar suficientemente ante el Ayuntamiento, mediante el levantamiento de un Acta, el compromiso de reposición de los elementos ornamentales recuperables, los cuales serán relacionados en el Acta. En estos casos el proyecto de obra nueva deberá justificar suficientemente la reutilización de los susodichos elementos, que habrán de quedar almacenados en lugar seguro e inspeccionable por el Ayuntamiento.

Art. IV.17. Documentación

1. Se precisa la siguiente documentación:

- a) Proyecto de derribo, visado por el Colegio Oficial que corresponda.
- b) Proyecto básico de obra nueva, visado por el Colegio Oficial que corresponda.
- c) Acta de acopio de los elementos ornamentales recuperables, en el caso de que los hubiere.
- d) Fotodocumentación abundante de todos los aspectos del edificio a derribar.

Art. IV.18. Tramitación

1. Si se trata de un edificio no catalogado, se tramitará licencia del tipo T2 (tramitación normal) para el derribo, y del mismo tipo para la obra nueva, siempre y cuando se hubiera presentado un proyecto de ejecución; si la tramitación se hizo con proyecto básico, se concederá únicamente licencia de derribo, quedando condicionada la de obra nueva a la presentación del proyecto de ejecución de aquella.
2. Si se tratase de un edificio catalogado o protegido, se tramitará licencia de obra del tipo T2 (tramitación normal) para el derribo, y del tipo T3 (tramitación especial) para la obra nueva, siempre y cuando se hubiere presentado proyecto de ejecución; si la tramitación se hizo con proyecto básico se concederá únicamente licencia de derribo, quedando condicionada la de obra nueva a la presentación del proyecto de ejecución.

SECCION 3.— VACIADOS Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS

Art. IV.19. Requisitos

1. Para la concesión de licencia será preciso que la parcela esté libre de edificaciones y tenga la condición de solar conforme a lo previsto en el artículo 13.2 y 14 de la LRSOU.

Art. IV.20. Documentación

1. Se requieren los siguientes documentos:
 - a) Plano con la alineación oficial del solar, o en su defecto, fotocopia del plano catastral.
 - b) Proyecto de ejecución, visado por el Colegio Oficial correspondiente o técnicos autorizados legalmente para dirigir esta clase de obras.

Art. IV.21. Tramitación

1. Procede la tramitación de licencia del tipo T2 (normal).

Art. IV.22. Vigencia

1. La licencia tendrá una vigencia de tres meses.

SECCION 4.— APEOS

Art. IV.23. Requisitos

1. Si se trata de apeos derivados de la ejecución de obras necesarias pero no causadas por patología de la edificación, se aplicará todo lo dispuesto para obras de reforma (Sección 9 de este capítulo). Si se trata de apeos necesarios para asegurar fallas estructurales de súbita aparición, se estará a lo dispuesto en el artículo siguiente.
2. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apea la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se van a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras; el cual deberá solicitar la oportuna licencia con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repercutir los gastos ocasionados con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo dispuesto sobre esta servidumbre en el Código Civil.
3. Si se trata de un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.
4. En caso de urgencia por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata a los servicios técnicos municipales correspondientes de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de 48 horas siguientes y abonar los derechos que procedan.
5. En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá realizar apeos u obras si no lo hiciesen los particulares afectados por casos de urgencia o gravedad.

Art. IV.24. Documentación

1. Se exigirá proyecto firmado por técnico legalmente capacitado para este tipo de obras.

Art. IV.25. Tramitación

1. Procede la tramitación de licencia del tipo T2 (normal).

Art. IV.26. Vigencia

1. La licencia de apeo tendrá una vigencia de cuatro meses.

SECCION 5.— VALLADOS**Art. IV.27. Requisitos**

1. Deberá solicitarse licencia de vallado para ejecutar este tipo de obras en un solar, tanto en el caso de irse a realizar inmediatamente una obra nueva como en el caso de que se trate simplemente de un vallado indefinido en tanto se construye la obra principal.

2. En cualquier caso, en toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas habrá de colocarse una valla de protección de altura no inferior a 2 metros y de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa.

3. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta del peligro.

4. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

5. Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

Art. IV.28. Documentación

1. Será necesario presentar un presupuesto de la valla indicando los materiales a utilizar.

Art. IV.29. Tramitación

1. Procede la tramitación por el procedimiento T1 (abreviado).

Art. IV.30. Vigencia

1. Si el vallado se refiere a un solar sobre el que no se prevean obras inmediatas, la licencia tendrá una vigencia de seis meses.

2. Si el vallado está referido a la protección de una obra, la licencia tendrá una vigencia igual a la de la obra para la que se autorice.

SECCION 6.— OBRA NUEVA EN EL CONTINUO URBANO**Art. IV.31. Requisitos**

1. Será necesario para optar a la licencia de obra nueva que el terreno tenga la condición de solar, o que se adopte formalmente compromiso de urbanizar, mediante la aportación de la fianza correspondiente, en los términos que dictan los artículos 40 y 41 del RGLS.

2. Asimismo, será necesario que no exista ningún solar colindante que sea inedificable por su forma o dimensiones. De darse este caso el Ayuntamiento habrá de adoptar la decisión que proceda en orden a una eventual reparcelación obligatoria, según lo dispuesto en los citados artículos 40 y 41 del RG.

Art. IV.32. Documentación

1. Se exigirá la siguiente documentación:

a) Proyecto básico, redactado por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente; siendo preceptiva la presentación del Proyecto de Ejecución antes de comenzar las obras.

b) Si se trata de un inmueble destinado específicamente a un uso determinado, autorización de apertura si fuera procedente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales.

c) En cualquier caso, y para aquellos usos conocidos distintos del residencial, explicación clara de su índole de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas, así como su validez para la zona en que se solicita.

d) Cuando la licencia se refiera a un edificio comprendido en áreas de especial protección ambiental será necesario asimismo presentar la documentación específica justificativa de haber dado cumplimiento a las determinaciones de las NNSS en materia de protección del patrimonio arquitectónico histórico-artístico.

e) Acta suscrita entre el peticionario y el técnico municipal designado al efecto, acreditativa del cumplimiento de la altura máxima tolerada.

f) Calendario de ejecución de las obras.

Art. IV.33. Tramitación

1. Procede la tramitación del tipo T2 (normal) para las obras de características normales.

2. La tramitación será del tipo T3 (especial) si, a juicio del Ayuntamiento, las actividades declaradas pudieran irrogar perjuicios a terceros.

Art. IV.34. Vigencia

1. La vigencia de una licencia de obra nueva planta con una superficie inferior a 2.000 metros cuadrados será de 12 meses; para superficies iguales o superiores será de 18 meses.
2. Dichos períodos serán prorrogables en ambos casos a criterio de la Corporación.

SECCION 7.— URBANIZACION EN UNIDADES DE EJECUCION**Art. IV.35. Requisitos**

1. La aprobación por el Ayuntamiento de los Proyectos de Urbanización llevan implícita la concesión de licencia para las obras con tramitación del tipo I (Tramitación Abreviada) y podrán iniciarse tan pronto el mencionado PU reciba la aprobación definitiva.
2. Cuando las características de la unidad así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá redactar de oficio el PU para asegurar la necesaria coherencia entre la urbanización circundante y la de la unidad de ejecución.
3. En todo caso, será necesario respetar rigurosamente las calidades de la urbanización que se establecen para los PU en estas N.U.

Art. IV.36. Documentación

1. Deberá presentarse la siguiente documentación:
 - a) Proyecto de Urbanización, suscrito por técnico legalmente facultado para este tipo de proyecto y visado por el Colegio Oficial correspondiente. Deberá venir desglosado por capítulos independientes para cada clase de obra o servicio.
 - b) La fianza por valor del 50% de las obras a realizar, constituida en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local.
 - c) Compromiso escrito, por parte del promotor, de realizar a su cargo las pruebas o ensayos técnicos que los técnicos municipales estimen convenientes.

Art. IV.37. Tramitación

1. Los PU se aprobarán por los Ayuntamientos, procediendo la tramitación del Tipo I (Tramitación abreviada). Siendo concedidas por Decreto de la Alcaldía, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Art. IV.38. Vigencia

1. La vigencia de una licencia de urbanización será igual al plazo

de ejecución de obra que fije el PU aprobado, más un mes.

SECCION 8.— OBRA NUEVA EN UNIDADES DE EJECUCION**Art. IV.39. Requisitos**

1. Será necesario para poder obtener licencia de obra nueva que previamente la urbanización de los mismos haya alcanzado el siguiente nivel de desarrollo:
 - a) Haber realizado la urbanización de las vías de acceso dentro del polígono o unidad, y de las exteriores de enlace con los restantes servicios generales de la ciudad.
 - b) Haber instalado los servicios mínimos que señala los artículos 13.2 y 14 de la LRSOU, en las etapas de la urbanización general en que esté incluida la referida parcela, y presentar aval por el valor total de las obras pendientes de realización.
 - c) Haber formalizado la totalidad de las cesiones, libres de cargas y gravámenes, fijadas en las NNSS y/o el ED correspondiente.

Art. IV.40. Documentación

1. Se presentará la siguiente documentación:
 - a) Proyecto de ejecución suscrito por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente.
 - b) La suficiente documentación que se considere necesaria para demostrar con claridad que se cumple rigurosamente la disposición volumétrica prevista en estas NNSS o en los ED correspondientes para los edificios del polígono o zona correspondiente.
 - c) Justificación suficiente de haberse formalizado las cesiones especificadas en el Art. IV.39/1/c.

Art. IV.41. Tramitación

1. Las licencias de obra nueva en polígonos o unidades de ejecución tendrán una tramitación del tipo T2 (normal).

Art. IV.42. Vigencia

1. La vigencia de la licencia será igual que para edificios en continuo urbano (Art. IV.34).

SECCION 9.— REFORMAS EN EDIFICIOS NO PROTEGIDOS**Art. IV.43. Requisitos**

1. Las reformas en este tipo de edificios serán autorizadas previa

solicitud de licencia, siempre que no supongan una alteración del volumen edificado o un cambio de uso para el que sea preciso obtener previamente una autorización de apertura.

Art. IV.44. Documentación

1. Si la reforma no afecta a elementos estructurales, en el expediente se aportará un presupuesto de las obras y breve memoria en la que se describan sus características y situación.
2. Si la reforma afecta a elementos estructurales se aportará proyecto suscrito por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que se recoja la información expuesta en el punto anterior. Los planos contendrán el detalle suficiente para distinguir claramente entre los elementos que se añaden y los que se suprimen.
3. Si la obra altera el aprovechamiento urbanístico del edificio, respetando en cualquier caso lo establecido por las NNSS, se aportará proyecto de ejecución en las condiciones previstas para la obra nueva.
4. Si la obra altera el uso, dentro de los admitidos para su zona, y siendo procedente, se presentará autorización de apertura de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales. En cualquier caso la alteración de uso vendrá claramente en la documentación, de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas.

Art. IV.45. Tramitación

1. Si no hay alteración de uso o éste no supusiera incidencia en terceras personas, procede una tramitación del tipo T2 (normal). En caso contrario la tramitación será del tipo T3 (especial), con citación personal a los eventuales perjudicados.

Art. IV.46. Vigencia

1. La vigencia de una obra de reforma será de tres meses si afecta a una superficie inferior a los 50 metros, y de seis meses en el resto de los casos, ampliable siempre a criterio de la Corporación.

SECCION 10.— REFORMA EN EDIFICIOS PROTEGIDOS

Art. IV.47. Requisitos

1. Se estará a los necesarios para reformas en edificios no

catalogados, expuestos en la sección anterior, más los específicos en función de la categoría de protección en la que estén incluidos.

2. Para edificios con Protección Integral sólo se admitirán reformas cuya misión sea la consolidación de los elementos existentes, la supresión de añadidos, la conservación y restauración de las diferentes partes y, excepcionalmente, la alteración de distribuciones interiores que no afecten a la concepción general del edificio y que no incumban a elementos ornamentales o arquitectónicos de valor.

3. Para edificios con Protección Media se admiten reformas que no afecten a su actual volumetría y formalización exterior, salvo que sean para conservación o restauración de frentes de fachadas y cubiertas.

4. Para edificios con Protección Ambiental o de frentes se admiten reformas que, afectando a su configuración exterior, reproduzcan en las mismas las características de la fachada y cubierta anteriormente existentes.

Art. IV.48. Documentación

1. Será exigida, según el caso, la correspondiente a reforma expuesta en la sección precedente, siendo necesaria en todo caso la elaboración de proyecto por Arquitecto, y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura, excepto para las reformas que no afecten a elementos estructurales y se destinen a edificios dotados únicamente de Protección Ambiental.

2. En todos los casos se exigirá asimismo fotodocumentación en color, en la que pueda observarse con toda claridad la situación y estado actual de los elementos que se pretende reformar, así como la actual composición del edificio con los colindantes.

Art. IV.49. Tramitación

1. Para cualquiera de los casos procederá tramitación del tipo T3 (especial).

Art. IV.50. Vigencia

1. La vigencia de la licencia será de seis meses, ampliables a criterio de la Corporación.

2. Cuando se produjeran hallazgos de interés arqueológico o artístico, las licencias otorgadas se suspenderán cautelarmente, debiendo interrumpirse las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios. En tal caso, la suspensión se mantendrá en tanto, previo asesoramiento con los organismos públicos pertinentes (Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura,

Universidad de Extremadura, Museo Arqueológico Provincial, etc.), se resuelve el expediente, el cual puede conducir bien a un levantamiento de la suspensión, bien a una revocación de la licencia (artículo 16 del Reglamento de Servicios).

3. En los casos recogidos en el punto 2, el solicitante tendrá derecho a ser reintegrado de las tasas abonadas por licencia, en cantidad proporcional al tiempo que reste para su caducidad, contando desde el momento de la paralización de las obras y si éstas no se pueden reanudar dentro del plazo de vigencia de la licencia por causas referidas al expediente. Si con motivo de los hallazgos se estimase la necesidad de modificar —o suprimir— la construcción iniciada, el propietario será reintegrado de la totalidad de las tasas abonadas, sin perjuicio de los demás derechos de indemnización que en justicia pudieran corresponderle.

4. Cuando el descubrimiento arqueológico no sea notificado y deban detenerse las obras por oficio, al tener el Ayuntamiento conocimiento por otras vías distintas de las del promotor del edificio, no tendrán validez los beneficios recogidos en el punto 3.

SECCION 11.— REFORMA EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

Art. IV.51. Requisitos

1. De acuerdo con el artículo 137 de la LRSOU, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las NNSS que resultaren disconformes con las normas urbanísticas del mismo serán calificados como fuera de ordenación.

2. Debe entenderse como fuera de ordenación a aquellos edificios que exceden en volumen, altura, tipología o uso a lo autorizado por las NNSS para la zona.

3. No se considerarán edificios fuera de ordenación a aquellos que tengan menos altura que la señalada como máxima en la zona respectiva, o que no alcancen los fondos edificables normales, o cuya parcela no alcance el mínimo exigido, de los que fijan las NNSS. Consecuentemente, a estas construcciones consideradas fuera de ordenación:

a) No les será aplicable el régimen del Registro Municipal de Solares previsto en el artículo 228.1 de la LRSOU.

b) No tendrán la consideración de construcciones insuficientes a que se refieren los artículos 42 y 44.1 del Real Decreto 3250/1976 de 30 de diciembre, sobre ingresos de las corporaciones locales, no siéndoles de aplicación el Impuesto Municipal de Solares.

c) No se considerará que reúnen circunstancias urbanísticas suficientes para su declaración de estado ruinoso que aconseje la demolición del inmueble, a los efectos del artículo 247.2-c de la LRSOU, cuando sólo concurren las características anteriores.

4. De acuerdo con el artículo 137.2 de la LRSOU, en los edificios e instalaciones calificados como fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble. Para la aplicación de lo anterior se tendrán en cuenta los siguientes elementos:

a) Se considerarán obras de consolidación aquéllas que afecten a elementos estructurales en proporción superior al 20% de la totalidad.

b) Constituyen elementos estructurales los cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados, armaduras de cubierta y cualquier otro de análogas funciones reconocidas.

c) Se considerarán obras de aumento de volumen aquéllas que supongan incremento del mismo o de la superficie construida en proporción superior a un 10% del o la existente en el momento de la aprobación de las NNSS.

d) Se considerarán obras de modernización aquéllas cuyo importe, de acuerdo con los precios mínimos admitidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura superen el 100% del valor actual del inmueble.

e) El incremento del valor de expropiación no impedirá, por sí solo, la realización de obras en edificios o instalaciones fuera de ordenación, salvo que esté prevista su expropiación en un plazo inferior a 15 años contados desde la fecha en que se prevea realizar las obras, o que la calificación como fuera de ordenación del edificio esté motivada por razón de que su alineación sobrepase la oficial establecida en estas NNSS.

5. En los inmuebles considerados fuera de ordenación no se permitirá tampoco el cambio de los usos existentes en el momento de la aprobación de las NNSS, salvo cuando el cambio sea a usos compatibles con los fijados por las NNSS para la zona.

6. El que enajenare terrenos no susceptibles, según las NNSS, de ser edificados, o instalaciones o edificios fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente esta circunstancia en el correspondiente título de enajenación. En general, para la enajenación de terrenos se estará a lo dispuesto en el artículo 45 de la LRSOU.

7. Toda obra de reforma en edificios considerados fuera de ordenación deberá servir para armonizar con estas NNSS las diferentes partes, servicios e instalaciones afectadas. Por consiguiente no se autorizarán aquellas que conserven las antiguas características disconformes, sin adaptarlas en proporción a la magnitud de las obras.

Art. IV.52. Documentación

1. Además de lo exigible para los expedientes de obra nueva, se

aportará compromiso notarial, suscrito por el propietario, en el que se exprese la renuncia del mismo a reclamar el valor de la expropiación con arreglo a las mejoras introducidas, si por cualquier motivo ésta hubiera de producirse en el futuro. Dicho compromiso habrá de inscribirse en el Registro de la Propiedad, y será obligatorio aportar certificado de inscripción en el mismo de dicho documento para poder optar a la concesión de licencia.

Art. IV.53. Tramitación

1. La tramitación será igual a la que proceda, en su categoría, para las licencias de reformas que se regulan en las secciones precedentes.

Art. IV.54. Vigencia

1. La vigencia será igual a la que proceda, en su categoría, para las licencias de reformas que se regulan en las secciones precedentes.

SECCION 12.— LICENCIAS DE APERTURA Y USO

Art. IV.55. Requisitos

1. Se requerirá licencia de apertura para el ejercicio de cualquier actividad en el término municipal, aún cuando estuvieren exentas de satisfacer los derechos correspondientes.

2. Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia tanto para las de nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas; de tal manera que la actividad, en general, debe coincidir con la licencia que posea. En los casos de cambio de nombre o titularidad deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán sujetos los titulares a todas las responsabilidades que se derivasen de esta omisión.

3. Se consideran fuera de ordenación todos los usos disconformes con lo señalado en las NNSS a estos efectos, a excepción de los usos existentes en el momento de la aprobación de las NNSS que no sean manifiestamente incompatibles; en cuyo caso podrá la Corporación, si lo estimase conveniente, resolver su extinción mediante expropiación, indemnización u otras formas que procedan, con arreglo a derecho.

4. En los inmuebles considerados fuera de ordenación se permitirá el cambio de uso a usos compatibles con los de la zona, si bien

las obras de reforma quedarán siempre limitadas a las condiciones expuestas para edificios e instalaciones fuera de ordenación.

Art. IV.56. Documentación

1. Además de la documentación que por otros motivos sea exigible, de acuerdo con las ordenanzas municipales en vigor, se presentará una memoria escrita en la que se detallen suficientemente los siguientes extremos:

a) Características básicas de la actividad.

b) Procesos de fabricación.

c) Materiales que han de almacenarse o tratarse.

d) Materias que puedan ser emitidas a la atmósfera o evacuadas a la red de saneamiento.

e) Garantías de seguridad que, de ser precisas, el peticionario haya previsto.

f) Presupuesto de la instalación con valoración de la maquinaria y utensilios a instalar.

2. La memoria contendrá además un Anexo justificativo del cumplimiento de los niveles de impacto que se establecen para las actividades industriales en el título V de estas N.U.

3. Cuando sea previsible que la actividad pueda acarrear molestias a terceros, el Ayuntamiento recabará información de los vecinos circundantes situados en un área que será delimitada por los servicios técnicos municipales en razón a la naturaleza del uso previsto.

4. La misma documentación será exigible cuando se modifique el uso o proceso de fabricación amparado por una primera licencia vigente.

Art. IV.57. Tramitación

1. Será del tipo T3 (especial) en todos los casos.

Art. IV.58. Vigencia

1. La vigencia de una licencia de apertura y uso es de dos años, entendiéndose prorrogada automáticamente por períodos iguales en tanto no varíen las circunstancias que la hicieron posible y se mantenga en funcionamiento la actividad concernida.

2. Las licencias que a los tres meses de su concesión no hayan sido utilizadas, así como las de aquellos locales que permanezcan cerrados al menos seis meses, caducarán automáticamente. No obstante el Ayuntamiento podrá conceder prórroga, previa solicitud por escrito del interesado aduciendo justificación suficiente para el no funcionamiento de la actividad.

CAPITULO 3: LICENCIAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR Y EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. IV.59. Generalidades

1. Para todo lo relacionado con la gestión del suelo no urbanizable, así como para el suelo apto para urbanizar hasta en tanto se hayan ejecutado el o los PP, se seguirá lo dispuesto en el Título VI de estas N.U.

TITULO V CONDICIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACION Y USOS

Art. V.1. Ambito de aplicación

1. La presentes condiciones generales de la edificación serán de aplicación íntegramente en las obras de nueva planta y ampliación; así como en las partes nuevas de la edificación que sean objeto de reforma o reestructuración y en las de modernización o restauración en lo referente a instalaciones y condiciones de uso y seguridad.

2. Las ordenanzas particulares de aquellas figuras de planeamiento que pudieran redactarse desarrollando o completando las presentes Normas Subsidiarias se atenderán a las presentes especificaciones, sin contradecirlas ni alterarlas.

CAPITULO 1: CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO

SECCION 1.— ALINEACIONES Y RASANTES

Art. V.2. Definición y clases de alineaciones

1. Las alineaciones contenidas en la documentación gráfica de el presente NNSS o de aquéllos documentos que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada, entre las superficies edificables y las que no lo son.

2. La alineación oficial exterior o de calle señala el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares. En general, salvo señalamiento concreto en los planos, serán las definidas por la línea de edificación actual.

3. La alineación oficial interior de parcela o manzana es la que surge como aplicación del fondo máximo edificable, y señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior de parcela o manzana.

4. La alineación oficial de fachada marca el límite a partir del cual se levanta la edificación, que será o no coincidente, con las alineaciones exterior e interior, en función de las condiciones de retranqueo o fondos de edificación impuestos.

Art. V.3. Definición de rasantes y retranqueos

1. Rasante oficial es el perfil logitudinal de vía pública o plaza que sirve como nivel oficial a efectos de medición de altura. Serán las marcadas en los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización que desarrollen las NNSS o, en su defecto, la marcada por los Servicios Técnicos Municipales o la rasante actual.

2. Rasante actual es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.

3. Finca fuera de alineación es aquélla cuya parcela es exterior, en su totalidad o en parte, a los polígonos cerrados que forma la alineación oficial.

4. Retranqueo a fachada es el ancho de la faja de terreno comprendido entre la alineación exterior o de calle y la línea de fachada de la edificación.

5. Retranqueo a lindero es el ancho de la faja de terreno comprendido entre los linderos de parcela, excepto el fijado por alineación exterior o de calle, y el resto las líneas de edificación: fachadas o medianerías. En las claves industriales se autorizará la instalación en la franja de retranqueo de pequeños cuerpos exentos de edificación que puedan resultar necesarios para el proceso productivo (garitas, instalaciones especiales) siempre que dicha ocupación no exceda de 0,2 m³/m² de superficie de las franjas de retranqueo. El volumen así obtenido computa a efectos de cálculo de la edificabilidad. En todo caso el uso al que se destine la mencionada edificación auxiliar tendrá en cuenta los efectos sobre la misma de los niveles de impacto correspondientes.

6. Chaflán es el truncado de la intersección (o esquina) de dos alineaciones oficiales de fachada. Tendrá carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de las alineaciones oficiales de fachada.

SECCION 2.— PARCELA Y SOLAR

Art. V.4. Definición y condiciones de la parcela

1. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

2. Las condiciones urbanísticas para que una parcela pueda edificarse dependerán de la clasificación y calificación del suelo en que toda o parte de ella se encuentre.

3. En virtud de lo dispuesto por la Ley del Suelo existen básicamente cuatro tipos de parcelas:

- a) Parcelas no edificables (salvo en lo que dispone el Título VII de las NNSS) por hallarse en suelo rústico no urbanizable, o suelo apto para urbanizar de protección especial, o zonas verdes y espacios libres que por su naturaleza jurídica son inedificables.
- b) Parcelas eventualmente edificables en suelo no urbanizable, y que podrán ser edificadas tras cumplir todos los requisitos establecidos para esta clase de Suelo por las NNSS, y obtengan los permisos necesarios de los organismos competentes.
- c) Parcelas eventualmente edificables en suelo apto para urbanizar, en los términos propios del suelo no urbanizable, y que podrán ser edificadas tras cumplir todos los requisitos establecidos para esta clase de suelo por las NNSS, y obtengan los permisos necesarios de los organismos competentes.
- d) Parcelas que mediante el desarrollo de sus condiciones de planeamiento, gestión y ejecución llegaren a tener los requisitos que establecen estas Normas para ser edificadas.
- e) Parcelas que reúnen la condición de solar.

4. En Suelo Urbano se considera Parcela mínima a la menor superficie de parcela admisible para poder ser edificada, la cual se define en las ordenanzas particulares según zonas. No se permitirán subdivisiones o parcelaciones que den lugar a parcelas menores que la mínima. Como excepción se considerarán edificables aquellas parcelas con dimensiones y superficies mínimas inferiores a las consignadas para cada zona, que, estando recogidas en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de estas NNSS o inscrito en el registro de la Propiedad con anterioridad a dicha aprobación, permitan la construcción de una vivienda mínima.

Art. V.5. Definición y condiciones del solar

1. Se entiende por solar la unidad predial o parcela ubicada en suelo urbano y susceptible de ser edificada conforme a plan.
2. Tendrán la condición de solar las parcelas de Suelo Urbano que reúnan las siguientes condiciones mínimas para ser edificables:
 - a) Que estén emplazadas con frente a una vía urbana o plaza que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga cuando menos de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red general de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.
 - b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
 - c) Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obra aprobado por el Ayuntamiento y

con arreglo a las garantías del artículo 40 del RGLS, hasta que la parcela adquiera las condiciones de los párrafos a) y b).

3. La posesión de la condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en las NNSS, o esté sujeta a Estudio de Detalle o unidad de ejecución previas o simultáneas, para el señalamiento de alineaciones y rasantes y/o para el reparto de cargas y beneficios.

SECCION 3.— FRENTE Y FONDOS DE SOLAR

Art. V.6. Frentes de solar

1. Es el lindero que coincidiendo en la alineación exterior o de calle de cada parcela proporciona a la parcela en acceso principal.
2. Frente mínimo o fachada mínima es la longitud mínima de frente de solar que determina el carácter de edificable o no edificable de cada parcela. Excepcionalmente se considerarán edificables las parcelas de suelo urbano con frente mínimo inferior al consignado para cada zona, siempre que estando recogidas en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de estas NNSS, su frente edificable no sea inferior a 4 metros. En cualquier caso no se permitirán subdivisiones o parcelaciones de fincas cuyos frentes resulten menores de los consignados en las Normas Particulares de cada zona.
3. En las zonas que se indiquen podrá fijarse un frente máximo de parcela por el que las edificaciones deban fraccionar su altura, volumen, apariencia y ritmos edificatorios.
4. Fondo Edificable es la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación exterior o de calle y que define la alineación oficial interior tanto en toda la altura de edificación, como a partir de determinada planta.
5. Fondo Máximo edificable es la máxima dimensión edificable para la edificación principal de cada parcela establecida en las Normas Particulares de cada zona.

SECCION 4.— SUPERFICIE EDIFICABLE

Art. V.7. Parcela edificable

1. Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo, siempre que estén cumplidas las otras condiciones fijadas en estas Normas.

Art. V.8. Superficie ocupada

1. Es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, incluidos vuelos si éstos existieran.
2. A efectos de cómputo de la superficie ocupada no contabilizarán aquellas construcciones bajo rasante destinadas a aparcamiento. Las superficies destinadas a este uso podrán ocupar, bajo rasante, el cien por cien de la parcela, siempre y cuando en el interior de la misma no existan especies arbóreas o elementos de cualquier tipo que hayan de ser conservados en aplicación de éstas o de cualesquiera otras normas que pudieran resultar de aplicación.
3. La superficie ocupada se expresará en términos porcentuales respecto al total de la superficie de la parcela edificable, o bien en metros cuadrados (m²).

Art. V.9. Superficie Máxima Edificable

1. Es la suma de la superficie correspondiente a todas las plantas construibles en una determinada parcela, exceptuando las superficies bajo rasante destinadas a aparcamiento o almacén vinculado a los usos de las plantas superiores, en las claves en que esto se permita.
2. Dicha superficie máxima construible se determinará bien en función del coeficiente de Edificabilidad fijado expresamente para cada zona o, cuando éste no se fije, por la aplicación directa del resto de condiciones de la presente normativa (Altura Reguladora, fondo edificable, superficie ocupada, etc.).
3. Los cuerpos volados, en las claves en que se permitan, computan al 100% cuando están cerrados por tres de sus lados y al 50% en el resto de los casos.

SECCION 5.— SUPERFICIES LIBRES EN LAS PARCELAS EDIFICABLES**Art. V.10. Definición**

1. Es la parte de parcela excluida de la superficie ocupada.
2. La superficie libre podrá ser, según las alineaciones establecidas en las Normas, de uso público o privado.

Art. V.11. Patios de parcela

1. Son los espacios no cubiertos situados dentro de la parcela edificable.
2. Los patios de parcela tendrán una dimensión mínima tal que

permita inscribir en ellos un círculo de diámetro igual o mayor a 1/3 de la altura de la edificación, contada desde la rasante de la calle, y en cualquier caso nunca menor de 3,00 metros de diámetro inscribible.

3. Los patios de nueva planta o ampliación deberán conservar ineludiblemente los árboles existentes.
4. La medianera descubierta de la parcela colindante debe ser conservada de forma que garantice el buen mantenimiento de ésta y tratada con acabados similares a los del patio de nueva construcción.

Art. V.12. Patio de manzana

1. Es el espacio libre interior de las manzanas, definido y limitado por las alineaciones interiores.
2. Los patios de manzana podrán destinarse a plazas y jardines interiores de propiedad y uso público, o privado en comunidad de propietarios.

Art. V.13. Plazas y jardines al servicio de la unidad de ejecución

1. Son aquéllas áreas previstas como tales en las NNSS, o en los documentos que lo desarrollen, cuyo destino es el uso y disfrute permanente por parte de la población con fines de esparcimiento y uso de juegos infantiles o de adultos, celebraciones esporádicas, etc.
2. No se permite restringir el libre acceso a dichos espacios, si bien estará permitido tanto el acotar zonas para juegos infantiles, en todo caso de libre acceso, como el fijar horas de cierre nocturno en el caso de haberse desarrollado jardines de alto valor botánico reconocido.
3. Los pasajes obligatorios que se señalen para acceso de las plazas, patios y jardines interiores ocuparán toda la altura libre de la planta baja y tendrán un ancho mínimo de 5,00 metros y 1/3 de su longitud entre alineaciones.
4. Se prohibirá el acceso de vehículos desde la vía pública a propiedades particulares discurriendo por estos espacios.

SECCION 6.— EDIFICACION DE PARCELA**Art. V.14. Definición**

1. Comprende toda construcción fija o desmontable, provisional o definitiva, y sujeta a licencia municipal, que se ejecute en la parcela, pudiendo ser edificación sobre rasante o bajo rasante según sea su relación con la rasante oficial de la calle.

Art. V.15. Edificación principal

1. Es la que dentro de cada parcela se halle comprendida entre las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo.

Art. V.16. Edificación secundaria

1. Es la que dentro de la parcela y sin sobrepasar la altura de la planta baja del edificio correspondiente principal, ocupa parcialmente la superficie libre de parcela. Esta edificación se situará obligatoriamente junto al lindero posterior de la parcela.
2. La distancia mínima a la edificación principal será de 5 metros.

SECCION 7.— ALTURA DE LAS EDIFICACIONES**Art. V.17. Altura máxima de la edificación. Medición de la altura y número de plantas**

1. La altura máxima de la edificación es la existente entre la rasante oficial y la arista de coronación del edificio. Por encima de la arista de coronación sólo se podrán elevar torreones de ascensor, pérgolas, cajas de escalera, petos de terraza y elementos complementarios con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado de 30 grados que se apoya en la arista de coronación, así como de que todos los elementos estén perfectamente integrados en la cubierta del edificio de modo y manera que exteriormente no puedan percibirse desde ningún punto como una planta más.

2. Se entiende por rasante oficial la anteriormente existente en la línea de fachada solar. En los solares en los que la rasante esté por encima del nivel de la calzada rodada, y si, previa autorización de los servicios técnicos municipales, se procede a la excavación del solar para situarlo al nivel de la misma, ésta pasará a ser considerada como rasante oficial siempre que en este nivel se abran huecos de fachada a la calle.

3. Por arista de coronación se entiende la intersección del plano exterior de fachada (o de la alineación oficial de fachada, con el plano exterior de cubierta. Cuando la cubierta sea horizontal, se tomará como arista de coronación la definida por la cara superior del último forjado.

4. La altura máxima se medirá en el punto medio de cada fachada, y en su caso cada 20 metros como máximo de fachada.

5. Se establecen dos unidades, altura máxima y número máximo

de plantas, que habrán de respetarse ambas a la vez como máximos admisibles correlativos.

6. Cuando la parcela se halle contigua a edificios protegidos en cualquier grado por las presentes Normas a uno o ambos lados de la misma, la nueva edificación ajustará sensiblemente la altura del techo de su planta baja y la máxima altura de cornisa del edificio a las respectivas alturas de las plantas bajas y de cornisa de dichos edificios catalogados, como líneas fijas de referencia de la composición del nuevo edificio. Será obligatoria en estos casos la presentación entre la documentación para licencia de una composición en alzado con los edificios anexos, a escala 1:50 y con cotas.

7. En los demás casos se aplicarán las unidades correlativas de número máximo de plantas y altura máxima de cornisa en metros del siguiente cuadro:

Número máximo de plantas	Mínima	Máxima
Una (baja)	3,30	4,25
Dos (baja más 1)	6,10	7,25
Tres (baja más 2)	9,00	10,50

8. Se admitirán las «entreplantas», como niveles dentro de la primera planta que formarán parte del local y se computarán, en todo caso, como superficie edificada a todos sus efectos.

9. En el número total de plantas se incluirán los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de los puntos del terreno en contacto con la edificación. Igualmente se incluirán las plantas diáfanos o con soportales en toda su profundidad.

10. En el caso de solares con más de un frente podrán darse alternativamente los siguientes casos:

a) Cuando un solar tenga frente a dos calles, en esquina, con Altura Máxima diferente para ambas calles, se permitirá mantener para la calle de menor Altura Máxima la mayor de las Alturas Máximas con una profundidad máxima de diez metros, resolviendo siempre dentro de dicha parcela la transición de la diferencia de Alturas Máximas de ambos frentes de calle, y retranqueando el cambio de altura del linde catastral lateral en una distancia mínima de 2 metros.

b) Cuando un solar linde por dos frentes opuestos con calles, la Altura Máxima a cada calle será la fijada para su frente de calle, hasta su respectivo fondo máximo edificable.

Art. V.18. Altura libre de plantas

1. Es la distancia de la cara superior del pavimento a la interior del techo de la planta correspondiente.

2. La planta baja es aquella cuya cota se encuentra a una distancia de más o menos un metro respecto de la rasante oficial del terreno, al menos en alguno de sus puntos. Toda planta de un

edificio que se encuentre en esta situación tendrá la consideración de baja a los efectos de la determinación de su altura mínima libre, aún cuando no se prevean accesos para ella desde el exterior.

3. Los doblados o espacios abuhardillados habitables son aquellas situadas entre la planta superior y el último forjado que, siguiendo las tipologías tradicionales de edificación en el municipio, si bien no permiten su utilización como vivienda propiamente dicha, pueden ser utilizados, además de como aislantes térmicos, como graneros, trasteros y complemento de las viviendas situadas en las plantas inferiores del edificio. Tan sólo se autorizarán en las condiciones fijadas en las presentes Normas. En cualquier caso, las plantas destinadas a doblado o buhardillas computarán a los efectos del cálculo del aprovechamiento, y se considerará como una planta a efectos del cálculo del número máximo de plantas autorizables.

4. La altura de plantas es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

5. La altura mínima libre de plantas es la mínima altura libre que se permite para una planta, medida desde la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente. Se fija en 2,80 metros para la planta baja cuando su uso sea el de viviendas, y 3,20 metros cuando sea de uso distinto. Para las demás plantas la altura será de 2,60 metros. En los doblados, cuando éstos se permiten, no se permite que la altura del paramento vertical interior de fachada sea mayor de 1,65 metros.

6. La altura máxima libre de plantas será libre, siempre que la suma de las alturas de todas las plantas y de todos los forjados no exceda la máxima altura de la edificación autorizada.

SECCION 8.— BALCONES, VUELOS Y MIRADORES

Art. V.19. Balcones

1. Se admiten balcones salientes provistos de reja, con saliente máximo, incluida la cerrajería, de 60 centímetros, a razón de uno por cada hueco, y siempre a partir de la primera planta.

2. El grueso máximo del balcón incluido solado será de 18 cm. en su borde exterior.

3. La longitud máxima de los balcones será de 2 metros, estando separados entre sí al menos 1 metro. No obstante, fuera de la zonificación de Residencial en Casco Antiguo los balcones podrán tener la longitud de la fachada, en tanto se respeten las disposiciones sobre modulación de huecos, así como las proporciones estéticas de la fachada.

4. La separación entre vuelos y medianería será como mínimo de 0,70 metros.

5. Se prohíben los cerramientos de fábrica en antepechos de balcones.

Art. V.20. Miradores

Se prohíben los miradores o cuerpos cerrados y salientes del plano de fachada, a excepción de aquéllos acristalados en toda su altura y perímetro, y que no tengan una longitud superior a 2 metros, estando separados entre sí al menos por otros 2 metros. Asimismo tan sólo podrán construirse a partir de la primera planta.

Art. V.21. Cuerpos volados

1. Se prohíben expresamente los cuerpos volados, entendidos como cuerpos de habitaciones completas que sobresalen de la línea de fachada.

Art. V.22. Otros vuelos

1. Los voladizos, cornisas y resaltes sólo podrán aparecer a partir del forjado de la planta primera y siempre a partir de una altura libre de 3,20 metros.

2. El vuelo máximo de guardapolvos y aleros será de 0,15 metros y siempre inferior al 3% del ancho de calle.

3. En casos especiales de especial composición del edificio, cuando la calidad de su diseño sea evidente, podrán obviarse los puntos 1 y 2 a juicio de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

SECCION 9.— OTRAS DISPOSICIONES SOBRE HUECOS Y FACHADAS

Art. V.23. Instalaciones sobre fachadas

1. Cualquier elemento que se coloque sobre las fachadas a la vía pública estará sujeto a la concesión de licencia previa municipal. Del mismo modo estará sujeto a previa licencia el montaje de cualquier tipo de instalación aérea o subterránea.

2. Queda prohibido el tendido de conductores vistos, correspondientes a alumbrado público, suministro de energía eléctrica, servicio telefónico, y cualesquiera otros, ya sea grapeados a los paramentos o apoyados sobre postes o palomillas. Los edificios de nueva planta que se proyecten en el suelo urbano dispondrán de los elementos constructivos necesarios (tuberías, arquetas, montantes, etc.) para que una vez finalizada la obra, cualquier tipo de conductor exterior desnudo o aislado existente quede perfectamente oculto.

Art. V.24. Disposición de huecos

1. En planta baja se podrán colocar rejas o escaparates salientes hasta una dimensión máxima de 15 centímetros, siempre que el ancho del acerado resultante, deducida la dimensión del saliente, no sea nunca inferior a 1,00 metro.
2. Se prohíbe la formación de terrazas a fachadas de calle, con el cerramiento retranqueado. La alineación de fachada de calle tiene a todos los efectos carácter de alineación obligatoria, salvo lo dispuesto para frentes completos de manzana en ciertas tipologías residenciales. Los huecos de fachada tendrán siempre forma rectangular con el lado mayor en posición vertical, manteniéndose sobre el paramento una relación hueco/macizo como máximo de 2/1 en sentido horizontal.

Art. V.25. Entrada de vehículos

1. Son los huecos de planta baja abiertos con objeto de permitir el acceso de vehículos de forma habitual desde la vía pública.
2. Únicamente se permitirá una entrada de vehículos por cada parcela existente, sin perjuicio de la prohibición expresada para espacios públicos y zonas verdes.
3. En aquellas calles que puedan desarrollarse con tratamiento especial de acerados, ya sea por pavimento o ajardinamiento, queda expresamente prohibida la apertura de nuevas entradas de carruajes, dado el impacto que producen sobre la calidad ambiental de estos espacios.

Art. V.26. Salidas de aire acondicionado

1. Con independencia de lo que pueda imponerse en otros capítulos y Títulos de estas N.U., y/o de lo que pueda fijar la normativa técnica sobre edificación, queda totalmente prohibida la instalación de aparatos y sistemas de aire acondicionado que se sobresalgan del paramento de la fachada y de cualquier elemento de ésta.
2. En aquellos aparatos y sistemas que se instalen integrados en el paramento de fachada o en cualesquiera de los elementos de ésta, queda totalmente prohibida la expulsión del aire, sean éstos del volumen y capacidad que sean, a menos de 3 metros de altura cuando la expulsión se dirija hacia la calle.
3. Sea cual sea la altura a la que, por encima de los 3 metros, salga el aire procedente de la renovación por aparatos y sistemas de aire acondicionado, queda prohibido dirigir la salida hacia el suelo. Se hará especial seguimiento del proyecto de edificación, a este respecto, cuando el edificio cuente con porches o planta baja diáfana.

CAPITULO 2: CONDICIONES GENERALES DE USO E HIGIENE EN LA EDIFICACION

Art. V.27. Usos de la edificación

1. A efectos de las presentes Normas Urbanísticas, se clasifican los usos de la edificación del siguiente modo:
 - a) Aparcamiento-cochera.
 - b) Vivienda.
 - c) Industria y Almacenaje.
 - d) Usos públicos de propiedad privada o pública:
 - Comercial
 - Oficina y Administrativo
 - Hotelero y hostelero.
 - e) Equipamientos:
 - Espectáculos, salas de reunión
 - Educativo y cultural
 - Sanitario, Religioso
 - Deportivo
 - f) Espacios libres y zonas verdes.
 - g) Agroganadero.

Art. V.28. Locales con uso fuera de Ordenación

1. Los usos existentes en primitivos edificios de viviendas no conformes con los NNSS por cualquier motivo (uso, calificación del suelo, etc.) no podrán traspasarse, venderse o alquilarse a nuevos titulares o personas jurídicas que pretendieran conservar su destino y actividad disconforme con los NNSS.
2. Asimismo, no se permitirán ampliaciones de los usos actuales que excedan la superficie máxima establecida.
3. Los usos existentes a la entrada en vigor de las NNSS que fueran disconformes con el mismo en virtud de la aplicación de las Condiciones de los locales, no quedarán sujetos a la condición de fuera de ordenación mientras no cambie la titularidad y/o actividad del local.

SECCION I.— USO DE APARCAMIENTO-COCHERA

Art. V.29. Definición

1. Se define como uso de aparcamiento-cochera a todo lugar destinado a estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos de alquiler o venta de autos.

2. Se entiende por Estación de Servicio, toda instalación que contenga aparatos para el suministro de carburante.

3. Se entiende por Talleres de Automóviles, los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles y maquinaria agrícola. Por su carácter mixto, de actividad industrial y de servicios, deberán cumplir asimismo la normativa para uso industrial.

Art. V.30. Clasificación

1. A efectos de las presentes Normas reguladoras, se establecen las siguientes tipologías del uso aparcamiento-cochera:

Grupo I.— Aparcamiento en bajos y sótanos de vivienda.

Grupo II.— Aparcamiento en edificio exclusivo o en bajos y sótano de edificio no residencial.

Grupo III.— Talleres del automóvil (con excepción de los de chapa y pintura, que se considerarán de uso industrial) y servicios público, de transporte.

Grupo IV.— Estaciones de Servicio.

Art. V.31. Condiciones de los locales

1. A los efectos de cumplimiento de capacidad de cada local, que se estime máximo, el proyecto de local destinado a Aparcamiento-Cochera-Garaje, graficará las plazas. Una vez construido el edificio, se localizarán las plazas en el pavimento, quedando prohibida tanto la venta de plazas suplementarias como la ocupación del espacio por más vehículos que los autorizados. Las medidas mínimas de la plaza de aparcamiento serán de 4, 5x2, 20.

2. Altura Libre mínima: Será superior a 2,20 metros, medidos en cualquier punto del local. Admitiéndose cuelgues de elementos estructurales o instalaciones que dejen libre una altura de 2 metros.

3. Acceso: Cuando la superficie del local destinado a garaje exceda de los 500 metros cuadrados, la anchura de acceso será de 5 metros para calles de menos de 12 metros y de 4 metros para calles de más de 12 metros. El espacio de acceso mínimo dentro del edificio, tendrá 3 metros de anchura y 3,50 metros de fondo con piso de pendiente no superior al 2 por ciento, no pudiendo desarrollar en él ninguna actividad.

4. Rampas: Las pendientes máximas serán de 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos, medidos en la línea media. El radio de giro mínimo será de 6 metros, y una anchura mínima en toda su longitud de 3 metros.

5. Elementos constructivos: Serán todos resistentes al fuego, no pudiendo dejarse elementos metálicos estructurales sin la correspondiente protección ignífuga.

6. Ventilación: Se exige ventilación natural, preferentemente a

base de rejillas situadas en las puertas de acceso a los garajes, de una superficie tal, que impida la acumulación de gases en proporción superior al 0,1% en volumen de O.C. Cuando en edificios de vivienda plurifamiliar la capacidad del garaje exceda de 5 plazas, la ventilación se hará por medio de chimeneas destinadas a este uso exclusivo, las cuales sobrepasarán en 1 metro la altura de la cubierta. En todo caso se estará a lo dispuesto por la NTE-ISV.

7. Instalación contra incendios: Será obligatoria la instalación de un extintor de polvo o gas (o sistema equivalente) de 10 Kg., cada 100 metros cuadrados o fracción superior al 25%. Asimismo, el garaje dispondrá de un grifo con racord y manguera.

8. Evacuación de aguas residuales: Será obligatoria la instalación de sumideros sifónicos en los locales destinados a garaje.

9. Iluminación: Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente. El modelo de aparatos y mecanismos eléctricos será tal que quede garantizada su idoneidad frente a la humedad y el fuego.

SECCION 2.— VIVIENDA

Art. V.32. Definición, dimensión y programa mínimo

1. Se define el uso de vivienda como aquel destinado a la residencia de personas y/o a despacho profesional anejo a la vivienda del propietario.

2. El uso como despacho profesional anejo a la vivienda sólo se autorizará cuando se garantice la condición descrita, o cuando no medie oposición por parte de los otros inquilinos de una finca. En caso de que un propietario desee instalar un despacho profesional anejo a su vivienda, se considerará este como uso básico. El Ayuntamiento podrá denegar este uso si se demostrase que implica un tráfico de personas y/o cosas que le hicieran más propio de ser incluido en otro uso distinto.

3. Para todo lo que no esté explícitamente reglamentado en estas Condiciones Reguladoras el diseño de las viviendas se someterá a lo dispuesto en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad, aplicables a las viviendas de Protección Oficial, siempre que éstas no dispongan nada que contradiga la normativa urbanística de las NNSS. Si se produjeran nuevas normativas oficiales que anularan, mejoraran o complementaran el documento indicado, se entenderá sustituido éste por aquellas, siempre que ni unas ni otras dispongan nada que contradiga la normativa urbanística de las NNSS.

4. La vivienda mínima que se autorice estará compuesta de cocina, baño completo, estar y un dormitorio, no pudiendo tener una superficie útil menor de 40 metros cuadrados.

5. En ningún caso se emitirán viviendas en sótanos o semisótanos.

6. Todas las viviendas serán exteriores, esto es, tendrán huecos a calle o plaza.

Art. V.33. Clasificación

1. Se establece en función de los grados de la intensidad y modos de ocupación del suelo. Estos son:

Grupo I (Vivienda colectiva o plurifamiliar): Se entiende por tal la situada en un edificio con acceso común, para varias residencias.

Grupo II (Vivienda unifamiliar): Se entiende por tal la situada en parcela independiente, en edificio aislado, agrupado o adosado, con un acceso independiente y exclusivo para cada unidad desde la vía pública con o sin retranqueo a fachada y linderos.

Art. V.34. Cartería y señalización

1. Antes de proceder a la señalización del edificio, se solicitará del Ayuntamiento la comunicación de número y dirección postal correspondiente, quedando prohibida la imposición de numeraciones, denominaciones, etc. a los particulares, sin la autorización previa del Ayuntamiento.

SECCION 3.— INDUSTRIA Y ALMACENAJE

Art. V.35. Definición

1. Se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados a la obtención, transformación y almacenamiento de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluidos el envasado, transporte y distribución. A los efectos de las presentes Ordenanzas, se considerarán asimismo como uso industrial los talleres de chapa y pintura.

2. A efectos de las presentes ordenanzas, los usos industriales se regulan tanto en función de las molestias y las alteraciones que pueden producir sobre el medio ambiente, como del entorno en que se ubican.

Art. V.36. Clasificación

1. Se establecen en función de los grados de intensidad de la actividad, superficie, nivel sonoro, horario, etc.

2. Grupo I (Actividades compatibles con la vivienda en zonas de fuerte predominio residencial): Comprende talleres artesanos, de carácter individual o familiar, o talleres y pequeñas industrias que por la pequeña potencia instalada no desprenden gases, polvo, olores, ni dan ruidos o vibraciones que puedan ser causa de molestias para el vecindario.

3. Grupo II (Actividades compatibles con la vivienda mediante la adopción de fuertes medidas correctoras): Comprende almacenes, talleres e industrias que pueden ser tolerados en zonas calificadas como suelo residencial en las que es previsible una alta proporción de implantación industrial. Se excluyen de este grupo los talleres de chapa y pintura del automóvil, contemplados en el grupo siguiente.

4. Grupo III (Actividades incompatibles con otros usos no industriales): Comprende la mediana y gran industria en general, con exclusión de las que por su insalubridad no pueden ser reducidas a límites compatibles con la proximidad de otras actividades industriales.

5. Grupo IV (Actividades peligrosas o nocivas que no admiten una ubicación contigua a otras actividades): Comprenden aquellas industrias que por sus especiales características de nocividad y peligrosidad deben instalarse en zonas aisladas.

6. Para la calificación de actividades en molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre (u otro posterior que lo modifique), con respeto en todo caso de las presentes N.U., sin perjuicio de que vayan produciéndose en ellas las adopciones derivadas de las nuevas legislaciones y normativas en la materia que vayan promulgándose por la Administración Autónoma o Local.

7. Las actividades que se presten a un conjunto de viviendas o residentes, como puedan ser túneles de lavado de vehículos, instalaciones de climatización, etc., no se califican en categorías industriales a no ser que por su volumen y molestias les corresponda su inclusión en una categoría determinada.

Art. V.37. Normas de Ubicación

1. Las actividades industriales deberán cumplir las siguientes condiciones de ubicación:

a) El acceso deberá ser independiente de el correspondiente a viviendas.

b) El edificio deberá disponer (excepto en los casos de industrias del Grupo I) de una zona de carga y descarga de mercancías, a la cual tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y con capacidad suficiente para una plaza por cada 150 m.² edificados, así como un acceso que permita la entrada y salida de los vehículos.

c) Los accesos deberán ubicarse, excepto en los casos de industrias del Grupo I, en calles de anchura entre alineaciones no menor de 10 metros.

Art. V.38. Situación relativa

1. Se refiere ésta a las distintas posibilidades de separación de las

industrias entre sí y de éstas con otros usos.

2. En relación con su entorno, la situación relativa se clasifica en:
Situación A: en cualquier planta de piso del edificio no destinado a uso exclusivo industrial.

Situación B: en planta baja de edificio no destinado a uso exclusivo industrial.

Situación C: En edificios de uso exclusivo industrial en zonas calificadas de otro uso distinto del industrial, siempre que la fachada tenga un tratamiento acorde con el entorno edificado.

Situación D: En edificios calificados como industriales con uso exclusivo o no de una única actividad.

Situación E: Edificios exclusivos situados en zonas industriales aisladas por espacios libres.

Situación F: Edificios aislados alejados de los núcleos urbanos.

Art. V.39. Limitaciones de superficie, densidad y potencia

1. Los límites máximos del uso industrial en cada Grupo y para cada una de las posibles situaciones expresadas en superficie total destinada a dicha instalación, relación de potencia mecánica por metros cuadrados destinada a uso industrial y potencia mecánica total, son las consignadas en el cuadro siguiente:

GRUPO	I	II	III	IV
A	Hasta 150 0.05 Kw/m. ² 5 Kw			
B	Hasta 250 0.05 Kw/m 10 Kw	Hasta 500 0.075 Kw/m. ² 10 Kw		
C	Hasta 350 0.1 Kw/m. ² 60 Kw	Libre 0.1 Kw/m. ² 90 Kw		
D		Libre 0.1 Kw/m. ² 350 Kw	Libre Libre Libre	
E			Libre Libre Libre	
F				Libre Libre Libre

Art. V.40. Normas para la aplicación de los límites de densidad y potencia mecánica

1. Para la aplicación de los límites de densidad y potencia mecánica, se tendrá en cuenta que:

a) En la potencia computada no se incluirá la necesaria para accionar montacargas, ascensores, acondicionadores, calefacción, y otros para el acondicionamiento del local.

b) La superficie computada no incluirá más que la destinada a la industria, con exclusión de la utilizable para despachos, oficinas y otras dependencias no industriales.

2. Excepcionalmente, los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebasados en aquellos casos en que, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales y con la conformidad de la Comisión de Gobierno, el grado de molestia, nocividad o peligrosidad sea admisible por la vecindad, a la vista de la exposición al público obligada.

3. Para la puesta en marcha de la instalación, en cualquier caso, se precisará una certificación del técnico responsable de la misma.

Art. V.41. Limitaciones por las molestias originadas por ruidos

1. Los límites máximos admitidos, de obligado cumplimiento, para el nivel sonoro emitido por las actividades industriales, son los reflejados en el cuadro adjunto.

2. La medición del «nivel sonoro máximo interior» se fijará en el interior de la edificación con las ventanas y huecos exteriores cerrados.

NIVEL SONORO MAXIMO (Decibelios)														
GRUPO	EXTERIOR		INTERIOR											
			SITUACION RELATIVA											
	Día	Noche	A		B		C		D		E		F	
D			N	D	N	D	N	D	N	D	N	D	N	
I	55	45	40	0	40	30	40	30						
II	65	55			40	30	45	35						
III	75	70							50	45	50	50		
IV	80	80											50	40

Art. V.42. Limitaciones a la contaminación del medio ambiente

1. A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación no se

permitirá ninguna emisión atmosférica que en función de la categoría sobrepase los índices de Ringelmal (intensidad de la sombra de humo gris visible) y el de emisión máxima de polvo por unidad de tiempo en kg/hora.

2. Los índices numéricos máximos aplicables a las instalaciones industriales son:

GRUPO	I	II	III	IV
Indice de Ringelmal				
Arranque	2	2	3	3
Indice de Ringelmal en servicio	1	1	2	2
Emisión máxima de polvo kg/hora	1,5	2,5	5	40

3. En ningún caso se sobrepasarán las concentraciones máximas admisibles para los contaminantes que determina la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22/12/1972 y las Ordenes Ministeriales que desarrollan dicha Ley (Decreto 822/1975, y Ordenes 10/10/76 y 18/11/76), o legislación posterior que las modifique.

4. En todos los casos en los que se superen los límites establecidos, la industria deberá efectuar las medidas correctoras pertinentes resultando dicha condición indispensable para que su clasificación corresponda a lo establecido en estas normas.

5. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otra contaminación del aire, del agua o del suelo que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otra clase de propiedad o que causen suciedad.

Art. V.43. Tramitación de licencias para uso industrial

I. Sea cual sea la potencia y tipo de industria, las licencias para todas las actividades industriales seguirán trámite del tipo T3.

SECCION 4.— USOS PUBLICOS DE PROPIEDAD PRIVADA O PUBLICA

Epigrafe I: Uso comercial

Art. V.44. Definición

Es el uso que corresponde a locales de servicio al público, destinado a la compraventa al por menor-mayor, y permuta de mercancías comprendidas en las agrupaciones de las rúbricas 61, 62, 64, 67 y 97 de la Clasificación Nacional de Actividades

Económicas (CNAE), incluyendo la superficie de almacenamiento anexa al establecimiento.

Art. V.45. Clasificación

1. A efectos de las presentes Ordenanzas, se establece que los comercios al por Mayor, rúbricas 61 y 62 del CNAE, sean asimilados a almacenes industriales encuadrados en las categorías I y II de la Sección 3 (Industria).

2. Los restantes usos comerciales, al por menor y servicios personales, rúbricas 64, 67 y 97 del CNAE, se dividirán en dos categorías:

Grupo I (Comercio diario): alimentación, bebidas, tabaco (rúbrica 641 del CNAE).

Grupo II (Comercio ocasional): los restantes incluidos en las rúbricas 642 a 648, 671, 679 y 97 del CNAE.

Grupo III (Comercio ocasional y/o periódico en las vías y espacios públicos): ferias, mercadillos, etc...

Art. V.46. Condiciones de los locales

1. La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 7 m² y no podrá tener, salvo en las excepciones marcadas en las presentes ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.

2. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, éstas deberán disponer de acceso y escaleras independientes de los locales comerciales de la planta baja.

3. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de un espacio intermedio, con puesta de salida inalterable al fuego.

4. En caso de efectuarse sótano, la altura libre mínima será de 2,40 metros, debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio.

5. El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales comerciales será de 1 metro para el Grupo I y de 1,30 metros para el Grupo II.

6. Los locales comerciales cumplirán los siguientes servicios mínimos:

a) Por cada 200 m² (o fracción) 1 los WC y un lavabo.

b) A partir de 100 m² los WC y lavabos se instalarán con absoluta Independencia para señoras y caballeros, disponiendo de una zona de aislamiento que los separe del espacio propiamente comercial.

c) Para el comercio encuadrado en la rúbrica 648, del CNAE

(supermercados, mercados, almacenes, galerías de alimentación) se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie, equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.

7. Los locales comerciales de ramo de la alimentación, por su peculiar naturaleza, podrán ser objeto de una normativa municipal específica que, en cualquier caso, observará como mínimo las prescripciones contenidas de las presentes Ordenanzas en tanto no se modifique las NNSS.

Epígrafe 2: Uso de Oficinas y Administrativo

Art. V.47. Definición

1. Se incluyen en este uso las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, financiero, y de profesiones y despachos privados (rúbricas 63, 755, 756 y la división 8 entera del CNAE), exceptuándose la rúbrica 91 de la agrupación de Servicios Administrativos Oficiales.

Art. V.48. Clasificación

1. Se distinguen dos categorías a efectos de las presentes ordenanzas.

Grupo I: Oficinas e instituciones: Oficinas e instituciones financieras, abiertas al público (rúbricas 755, 756, 81, 82 y 85 CNAE).

Grupo II: Servicios privados de consulta, asesoría, despachos o estudios (rúbricas 83, 84 y 86 del CNAE).

Art. V.49. Condiciones de los locales

1. Los locales de uso de oficinas, además de la legislación vigente, en cuanto le fuere de aplicación, cumplirán las mismas condiciones de los locales de uso comercial.

Epígrafe 3: Uso Hotelero y Hostelero

Art. V.50. Definición

1. Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público destinados tanto a alojamiento temporal como a actividades complementarias: restaurantes, cafés, etc.; comprendidas en las rúbricas 65 y 66 del CNAE.

Art. V.51. Clasificación

1. A efectos de las presentes Ordenanzas, se establece:

Grupo I. Establecimientos de bebidas y cafés, con espectáculos (rúbrica 652 y 653).

Grupo II. Establecimientos de bebidas y cafés sin espectáculos y restaurantes (rúbricas 651 y 653).

Grupo III. Establecimientos para alojamiento temporal, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, tiendas, garaje, pistas deportivas, etc. (rúbricas 661, 662, 663 y 669 del CNAE).

Art. V.52. Condiciones de los locales

1. Los locales tendrán que cumplir la normativa de obligado cumplimiento existente sobre la materia, y cumplirán en las zonas de residencia de usos hoteleros las condiciones (de patios y tamaño de locales) fijadas en la presente normativa para el uso de la vivienda.

2. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

SECCION 5.— USO EQUIPAMENTAL

Epígrafe 1: Uso Espectáculos y Salas de Reunión

Art. V.53. Definición

1. Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicios al público destinados tanto al desarrollo de la vida de relación, como al desarrollo de actividades culturales y de recreo.

Art. V.54. Clasificación

1. A efectos de las presentes Ordenanzas, se establece:

Grupo I. Establecimientos con usos recreativos, culturales y de espectáculos (rúbricas 963 y 965 del CNAE).

Grupo II. Establecimientos públicos encuadrados en la rúbrica 969 del CNAE.

Art. V.55. Condiciones de los locales

1. En todos los casos y categorías cumplirán las condiciones fijadas por la normativa vigente.

Epígrafe 2: Uso educativo y cultural

Art. V.56. Definición

1. Es el uso que corresponde a los edificios y locales públicos y

privados que se destinan principalmente a la Enseñanza o Investigación en todos sus grados y especialidades.

Art. V.57. Clasificación

I. A efectos de las presentes Ordenanzas, se establece:

Grupo I. Corresponde a los centros de propiedad pública (rúbricas 931.1, 932.1, 933.1, 934.1 y 937).

Grupo II. Corresponde a los centros de propiedad privada (rúbricas 931.2, 932.2, 933.2, 933.3 y 934.2).

Art. V.58. Condiciones de los locales

I. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso, las de oficinas que le fueren de aplicación.

Epígrafe 3: Uso Sanitario

Art. V.59. Definición

I. Es el uso que corresponde a aquéllos edificios públicos o privados destinados al tratamiento y/o alojamiento de enfermos.

Art. V.60. Clasificación

A los efectos de las presentes Ordenanzas, se establece:

Grupo I. Hospitales, clínicas y sanatorios de medicina humana y otros establecimientos sanitarios (clínicas veterinarias) correspondientes a las rúbricas 941 y 942 del CNAE.

Grupo II. Consultas de médicos sin regimen de internado.

Art. V.61. Condiciones

I. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes, y en su caso, las de Uso Hostelero que le fueren de aplicación.

Epígrafe 4: Uso Religioso

Art. V.62. Definición

I. Es el uso que corresponde a aquéllos edificios destinados al culto público o privado.

Art. V.63. Clasificación

I. A los efectos de las presentes ordenanzas, se establecen las siguientes categorías:

Grupo I. Conjuntos destinados exclusivamente al culto y reunión sin residencia aneja (rúbrica 955 del CNAE).

Grupo II. Conjuntos destinados al culto y reunión con residencia aneja (rúbrica 955 del CNAE).

Art. V.64. Condiciones

1. Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en el caso del Grupo II las residencias cumplirán las condiciones del Uso Hotelero.

2. En todo caso, para las construcciones comprendidas en el Grupo I se estará a lo dispuesto para los edificios de Uso de Espectáculos y Salas de Reunión de aforo equivalente, y en especial a lo que se refiere a barreras arquitectónicas y condiciones de seguridad frente a pánico e incendio, etc.

Epígrafe 5: Uso Deportivo

Art. V.65. Definición

I. Es el uso que corresponde a aquellos espacios y edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de ejercicios de cultura física y deportes.

Art. V.66. Clasificación

I. A los efectos de las presentes Ordenanzas, se establece:

Grupo I. Espacios libres y locales para la práctica deportiva sin espectadores (rúbrica 986 del CNAE).

Grupo II. Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores (rúbrica 986 del CNAE).

Art. V.67. Condiciones

1. Cumplirán las condiciones fijadas por las disposiciones vigentes y además, en los casos del Grupo II, las condiciones fijadas para el uso de Espectáculos-Salas de Reunión.

2. Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre el suelo público se utilizará como normativa de diseño la editada por la Delegación Nacional de Educación Física y Deportes.

SECCION 6.— USO DE ESPACIO LIBRE Y ZONAS VERDES

Art V.68. Definición

I. Es el uso que corresponde a aquellos espacios destinados a

plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; la protección y aislamiento de las vías de la red principal, y de las zonas y establecimientos que lo requieran; así como conseguir una mejor composición estética del núcleo urbano.

Art. V.69. Condiciones

1. Los espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos, serán necesariamente de uso y dominio público.

2. Solo se permitirán construcciones para servicios como evacuatorios pequeños, almacenes para herramientas de conservación y mantenimiento, e instalación de bares y kioscos de una superficie total edificable de 30 metros cuadrados por unidad.

SECCION 7.— USO GANADERO

Art. V.70. Definición

1. Es el uso que corresponde a aquellos edificios destinados al albergue de ganados de cualquier tipo ya sea en régimen de estabulación o pastoreo.

Art. V.71. Clasificación

1. A efectos de las presentes Ordenanzas, se establecen tres categorías en función del grado de intensidad de la actividad, para las que se detallan características y condiciones en los siguientes artículos.

Art. V.72. Categoría I

1. Son pequeñas explotaciones artesanas de carácter individual o familiar, que por su escasa entidad y su carácter tradicional, no producen olores ni ruidos que puedan ser causa de molestias para el vecindario.

2. Las especies y número de cabezas máximo autorizados serán las siguientes, en tanto no exista una normativa más restrictiva emanada de otras instancias:

Vacuno	2 cabezas
Otro ganado mayor	2 cabezas
Cerdas de cría	1 cabeza
Cerdos en engorde	2 cabezas
Lanar y cabrío	5 cabezas
Conejos	10 cabezas
Aves ponedoras	25 cabezas
Aves de engorde	25 cabezas

3. Los animales se alojarán siempre en la edificación secundaria

de la parcela, debiendo estar separada esta última de la principal por un espacio libre de al menos 5 metros.

4. Se prohíbe el uso ganadero de espacios adosados a edificación residencial o situados en bajos de esta edificación.

5. Se extremarán las condiciones de higiene y limpieza en los establos, siendo en cualquier caso de obligado cumplimiento las disposiciones vigentes y cuantas se dicten en lo sucesivo sobre Sanidad Veterinaria.

Art. V.73. Categoría II

1. Son explotaciones que por su entidad resultan incompatibles con la vivienda pero que pueden integrarse con otras actividades de almacenaje agrícola. Comprenden explotaciones de tamaño medio con las siguientes limitaciones para las especies que se señalan:

Vacuno de leche	30 cabezas
Vacuno de engorde	60 cabezas
Otro ganado mayor	60 cabezas
Cerda de cría	30 cabezas
Cerdo de engorde	60 cabezas
Lanar y cabrío	300 cabezas
Conejos	1000 cabezas
Aves ponedoras	1000 cabezas
Aves de engorde	2000 cabezas

2. Se deberán cumplir en todo caso las disposiciones vigentes y cuantas se dicten en lo sucesivo sobre sanidad veterinaria.

Art. V.74. Categoría III

1. Son explotaciones que por su entidad resultan incompatibles tanto con la vivienda como con la presencia de cualesquiera otras actividades propias de suelo urbano. Comprenden todas aquellas explotaciones cuyo número de cabezas sea superior a las cantidades fijadas para cada especie en la Categoría II.

2. Este tipo de explotaciones tan sólo podrán situarse en Suelo No Urbanizable, y deberán cumplir lo dispuesto al respecto en el Título VI de estas N.U., así como todo cuanto disponga la normativa vigente en cuanto a higiene y sanidad veterinaria.

3. En zonas no protegidas de SNU podrán desarrollarse polígonos ganaderos multiusuarios, siempre que sean de promoción pública y cumplan lo dispuesto por estas N.U. para obras en SNU.

SECCION 8.— NORMAS DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS Y PANICO

Art. V.75. Normas mínimas de obligado cumplimiento

1. En tanto que el Ayuntamiento no adopte una normativa

específica para prevenir los incendios, regirá el Reglamento de Protección Contra Incendios de los Edificios (NBE-CPI-91).

CAPITULO 3: CONDICIONES GENERALES ESTETICAS DE LA EDIFICACION

Art. V.76. Preámbulos

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 3 de la LRSOU en su apartado K), la administración urbanística competente en materia de planeamiento, tiene facultades para orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.

2. Por tanto, el fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento que, a través de las Ordenanzas de las presentes NU y en virtud de lo dispuesto en los artículos 72 de la LRSOU y 98 del RP, regula las características estéticas de las edificaciones, y ello en base a que la conservación de un medio ambiente urbano de calidad no ha de ser privilegio de determinadas áreas con valores preexistentes histórico-artísticos, sino que mas bien ha de ser una legítima aspiración de cualquier espacio en el que se desarrolle la actividad humana.

3. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, pudiéndose referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos, en forma, calidad y color.

Art. V.77. Paramentos verticales de la edificación

1. Se ejecutarán con materiales apropiados para obtener una superficie continua. No se ejecutarán con materiales distintos los elementos constructivos, tales como cantos de forjado, estructura, etc.

2. Se prohíben los ladrillos caravista bicolors, plaquetas cerámicas; bloques de hormigón y similares, en la totalidad del suelo urbano.

3. En las zonas calificadas como Residencial de Casco Antiguo se prohíben todo tipo de ladrillos caravista, cualquiera que sea su tonalidad.

4. En las plantas bajas se admiten zócalos de materiales tradicionales (tales como revoco rugoso) hasta una altura máxima de 1,00 metro.

5. Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja, de manera que los

locales de esta planta quedarán delimitados por elementos arquitectónicos propios del edificio. Sobre estas partes queda prohibida la instalación de elementos que distorsionen el carácter de la edificación.

6. Aquellas parcelas con medianeras vistas deberán tratar este paramento con los mismos criterios que se utilicen para la fachada principal.

7. El color predominante en los enfoscados será el blanco, autorizándose también los ocres claros, tierra y gamas intermedias, siempre que carezcan de brillo. Se prohíben disposiciones de fachadas a base de bandas alternativas de color.

8. No existe limitación de color para zócalos, recercado de huecos y pequeños detalles arquitectónicos, siempre que se trate de franjas de anchura inferior a los 30 centímetros y que los colores elegidos carezcan de brillo.

Art. V.78. Pavimentos

1. Se utilizará un material idéntico, equivalente o armonizante con el que fije el proyecto de urbanización para los itinerarios peatonales, en aquellos espacios libres de las parcelas que, necesitando estar pavimentados, puedan ser vistos desde el espacio público y tengan solución de continuidad con él.

2. Deberá solicitarse del Ayuntamiento el modelo de pavimento a utilizar, el cual puede no coincidir con el actual si se trata de una calle sometida a «mejora ambiental».

Art. V.79. Huecos de fachada

1. Los huecos en planta baja no tendrán, en ningún caso, una anchura superior a 3 metros, salvo en los casos de cocheras, en los que se autorizará hasta una anchura de 5 metros. Entre hueco y hueco se respetarán aquellos elementos arquitectónicos que establezcan la continuidad con las plantas superiores. Esta condición regirá también para aquellos locales que tengan fachada superior a los 3 metros, que habra de fraccionarse.

2. Fenestración de las plantas superiores: Se recomienda evitar las soluciones arquitectónicas que subrayen la continuidad vertical u horizontal entre los diferentes huecos de fachada mediante superpuestos, y/o impostas de distinto material, textura o color. Esta continuidad podrá obtenerse, preferiblemente, mediante las proporciones de los huecos y su disposición relativa. En ningún caso los huecos tendrán una anchura superior a los 2,50 metros. La separación horizontal entre huecos será igual o superior a un tercio de su anchura.

3. La superficie ocupada por los huecos de fachada, incluidos los

de la planta baja, no podrá exceder del 50 por cien de la superficie total de dicha fachada.

4. Queda prohibida la utilización de carpintería de aluminio anodizado en su color, y de acero inoxidable, en las zonas calificadas de Residencial Casco Antiguo.

Art. V.80. Cubiertas

1. Las cubiertas serán inclinadas y con una pendiente máxima de 30 grados.

2. Quedan autorizados los materiales cerámicos (teja plana o curva), las tejas de hormigón, las placas de amianto-cemento coloreadas y cualquier otro material análogo.

3. Quedan prohibidas las telas asfálticas con terminación tipo pizarrita, los materiales deleznable y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos, excepción hecha de las placas solares.

4. Quedan así mismo prohibidos los colores estridentes, incluido el negro, salvo que el Ayuntamiento, aplicando en este caso una tramitación del tipo T3 (especial), aprecie una buena incardinación en el medio construido.

Art. V.81. Cerramientos y celosías

1. Los cerramientos de los espacios libres se ejecutarán con el mismo material y color que se emplee para la construcción de los paramentos verticales. Por lo demás, regirán las mismas condiciones que para los paramentos verticales.

2. En el caso de cerramientos de espacios libres en parcelas con fachadas retranqueadas, se ejecutarán con un zócalo del mismo material y color que se emplee para la construcción de los paramentos verticales, con una altura máxima de 60 centímetros. Por encima de este zócalo se colocarán elementos de cerrajería hasta una altura total de 2 metros, los cuales presentarán un aspecto diáfano; no obstante lo cual podrán hacerse opacos mediante setos vivos, presencia de trepadoras u otros elementos vegetales.

3. Se colocarán celosías para ocultar a los espacios públicos los tendedores, si bien deberán permitir a la vez en lo más posible el asoleamiento directo de la ropa tendida. Por lo demás, regirán las mismas condiciones que para los paramentos verticales y las cubiertas.

4. Los cerramientos de parcela tendrán el mismo tratamiento que los de fachada.

Art. V.82. Construcciones por encima de la altura

1. Estas construcciones se destinarán exclusivamente a satisfacer

necesidades técnicas del edificio, y no serán susceptibles de conversión en piezas habitables. Deberán aparecer perfectamente grafiadas en los planos y el proyectista deberá resolver su integración con el resto de los elementos arquitectónicos del edificio.

2. Todos los elementos técnicos y mecánicos, tales como chimeneas de ventilación, antenas de televisión, extractores, torres y aparatos de refrigeración, depósitos, etc, aparecerán grafiados en planos y estarán sometidos a las limitaciones que para cada uno de ellos marque la reglamentación vigente y los diferentes títulos de estas Normas.

Art. V.83. Edificios singulares

1. Dada la imprevisibilidad de las soluciones arquitectónicas específicas que vayan a desarrollar los diferentes edificios públicos, no se regula su disposición formal. No obstante, todos los edificios singulares estarán a lo dispuesto en este Título en todo aquello que no venga imposibilitado por las características propias de su programa de necesidades.

2. También será precisa, en los casos en los que no se respete la totalidad de la ordenanza estética, la tramitación de licencia tipo T3, aunque se trate de promociones oficiales, ya que éstas están igualmente sometidas al acto administrativo de concesión de licencia.

Art. V.84. Pavimentación de los espacios públicos de cesión

1. Se pavimentarán los itinerarios viales con continuidad en los materiales.

2. Se podrán utilizar combinaciones de materiales para enfatizar un determinado espacio urbano.

3. El tipo de pavimento elegido permitirá la entrada del espacio pavimentado público existente o previsto al privado, sin solución de continuidad. El proyecto de urbanización detallará el despiece del pavimento en las zonas en que proceda.

Art. V.85. Jardinería de los espacios públicos de cesión

1. Se utilizará la vegetación, en el proyecto de jardinería, de tal manera que se cumplan las condiciones recogidas en los siguientes puntos.

2. Se procurará, con la elección de las especies, que haya variedades en floración, de manera que a lo largo de todas las estaciones del año pueda disponerse de ciertos enclaves vegetales con colorido.

3. La vegetación se estudiará de tal manera que con la misma se

creen enclaves singularizados que enfatizen y se integren con el espacio urbano.

4. El arbolado existente se integrará en el proyecto de jardinería de tal manera que no sufra deterioro por causa de cambio de condiciones hidrométricas, pH o asoleamiento, debido a las nuevas especies que se prevea plantar en sus inmediaciones.

5. Entre las especies de árboles se preferirán las propias de la zona, o que permitan una perfecta adaptación microclimática: naranjos, limoneros, fresnos, mimosas, palmeras, etc.

6. En las áreas poco soleadas los árboles se preferirán de especies de hoja caduca, con el fin de facilitar la estancia en la zona durante los meses fríos.

7. En lo que no esté previsto en este artículo se atenderá asimismo a lo dispuesto en estas N.U. para los Proyectos de Urbanización.

Art. V.86. Mobiliario urbano y elementos de servicio

1. Los elementos de alumbrado se dispondrán de tal manera que se garantice tanto la uniformidad en la iluminación de los espacios viales para tráfico, como la diversidad en los espacios e itinerarios para el peatón, utilizando el alumbrado público para significar aquéllos que puedan resultar de mayor interés, y respetando los modelos municipales cuando estos vengan determinados para una determinada zona (calle de mejora ambiental).

2. Se instalarán bancos y papeleras de un diseño acorde con el espacio en el que hayan de ubicarse, y de materiales duraderos y resistentes.

Art. V.87. Otras condiciones

1. Para el resto de determinaciones no establecidas en la presente sección, se estará, sin contravenir estas, a lo establecido en el Preámbulo y demás articulado de las Condiciones Generales Estéticas.

CAPITULO 4: CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA EN LA EDIFICACION

Art. V.88. Definición de usos estructurantes

1. El suelo urbano, a los efectos de regulación de la edificación y uso, se divide en las áreas delimitadas en los planos de calificación y clasificación del Suelo Urbano, en función del uso estructurante.

2. El uso estructurante expresa el uso de acuerdo con la siguiente leyenda:

VIV - Vivienda.

IND - Industria.

AGR - Agro-ganadero.

UE - Unidades de Ejecución.

CYP - Conservación y Protección.

SC - Servicios de carretera

INS - Institucional

EL - Espacios libres

SECCION I.— VIVIENDA

Art. V.89. Definición y tipologías básicas

1. El uso Vivienda agrupa las distintas tipologías de vivienda que pueden ser permitidas dentro de cada una de las zonas edificables o susceptibles de llegar a serlo mediante la ejecución del planeamiento.

2. Se distinguen cinco tipologías básicas, que constituyen otras tantas claves de identificación en los planos de calificación del suelo urbano y apto para urbanizar:

1 - Residencial en Casco Antiguo (RC).

2 - Residencial Unifamiliar Intensiva (RUI).

3 - Residencial con Tolerancia Industrial (RTI).

4 - Residencial Unifamiliar Extensiva de Media Densidad (RUR-M).

5 - Residencial Unifamiliar Extensiva de Baja Densidad (RUR-B).

Epígrafe I: Clave (RC). Residencial en Casco Antiguo

Art. V.90. Definición

1. Regula la edificación en aquellas manzanas del casco urbano en las que la edificación es compacta, careciendo de espacios libres significados en el interior de la manzana, excepto pequeños patios de ventilación.

2. En algunos casos, y dado el gran tamaño de las manzanas existentes debido a que los primeros ensanches se adosaron al casco histórico siguiendo la red de caminos, se ha optado por clasificar estas en distintas tipologías, siguiendo como criterio de separación la actual parcela catastral.

Art. V.91. Alineaciones y rasantes

1. Serán las definidas en el plano correspondiente. Las alineaciones exteriores son obligatorias, así como las interiores en los casos en que se marquen en los planos.

2. Quedan prohibidos los retranqueos de la edificación con

respecto a las alineaciones fijadas.

Art. V.92. Parcela mínima

1. Será de 100 m.² para las nuevas parcelaciones, excepto para las parcelas recogidas en el plano catastral del Ministerio de Hacienda vigente en el momento de aprobación de las NN.SS., para las que se admite una superficie mínima de 40 m.².
2. En aquellas parcelas con valores inferiores a los consignados en el punto anterior, no consideradas aptas para la edificación, podrá admitirse con carácter meramente excepcional su edificación en una única planta baja, asignándole a ésta usos no residenciales: aparcamiento-cochera, comercio o almacén.

Art. V.93. Frente Mínimo

1. Será de 6 metros. En parcelas con superficie menor a la parcela mínima pero admitidas según el apartado I del artículo anterior, el frente mínimo será de 4 metros.

Art. V.94. Fondo Máximo Edificable

1. En los casos en los que no se fija alineación interior sobre planos no se fija fondo máximo edificable, debiendo la edificación cumplir con las condiciones higiénicas, en cuanto a patios de luces y otros elementos constructivos, que en estas Ordenanzas se fijan para los distintos usos.
2. En los casos en que se fija alineación interior sobre plano, el fondo máximo edificable será la que resulte de la interpretación de los planos, hasta un máximo de 20 metros.

Art. V.95. Superficie de ocupación máxima

1. En las manzanas en las que no se fija alineación interior podrá ser del 100 por cien de la superficie catastral en planta baja si no se destina a vivienda. En el resto de las plantas (y en la baja si se destina a vivienda) será del 80 por cien, con independencia de los patios que sea necesario prever para garantizar las condiciones higiénicas de la edificación cuando ésta sea de uso residencial.
2. En los casos en que se fija alineación interior la ocupación máxima podrá ser del 100% del fondo máximo edificable en todas las plantas cualquiera que sea su uso, con independencia de los patios que sea necesario prever para garantizar las condiciones higiénicas de la edificación si es de uso residencial.

Art. V.96. Alturas

1. La altura máxima de la edificación se establecerá según las Normas de la Altura reguladora y la altura libre mínima de plantas, según lo establecido en las Condiciones Generales de aprovechamiento.
2. En cualquier caso el número máximo de plantas será de dos, salvo en las zonas señaladas en los planos de ordenación, en las que se autorizan tres plantas.
3. En los casos en que se autoriza el máximo número de plantas, esto es tres (baja+dos), no se autorizarán en ningún caso la construcción de doblados cuando se construya el máximo número de plantas permitido.
4. En los casos en que se autorizan tres plantas como altura máxima, la altura mínima será de dos plantas (baja+una o baja+doblado). En estos casos el promotor de la construcción de dos plantas estará obligado a realizar el tratamiento estético de las medianeras linderas de su parcela.

Art. V.97. Usos de la edificación

1. Aparcamiento-cochera.— Permitido en grupos I y II, prohibido en todos los demás.
2. Vivienda.— Permitida en grupos I y II, con las condiciones establecidas en estas N.U. para este uso. Cuando la edificación tenga un número superior a cinco viviendas, se exige la habilitación de una plaza cubierta para automóvil por cada vivienda y por cada 100 m.² de uso comercial o de oficina construida, redondeándose la fracción al entero superior. Se admite el cumplimiento de esta obligación mediante la provision de la plaza de garage en otro lugar, distinto del edificio para el que se solicite licencia, siempre que se encuentre en el interior de la misma zona de ordenanza y que el instrumento notarial asegure la indivisibilidad de la propiedad entre la vivienda y la plaza del garage.
3. Industria.— Permitidas las del grupo I. Si es en planta sótano, sólo se permite almacén y/o aseos y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja.
4. Comercio.— Permitidos los de los grupos I y II.
5. Oficinas.— Permitidas en grupo I en planta baja y sótano para almacén y/o aseos cuando a éste se acceda a través del interior del local de oficinas situado en planta baja. El grupo II permitido en cualquiera de las plantas siempre que tenga acceso independiente.
6. Hostelería y Hoteles.— Está permitido en los tres grupos si es en edificio exclusivo. Los del grupo I están permitidos en planta baja, con sótano para

uso de almacén o aseos siempre que su acceso sea a través del local de planta baja.

Los del grupo II están permitidos en planta baja y primera, con sótano para uso de almacén o aseos siempre que su acceso sea a través del local de planta baja.

Los del grupo III están permitidos en todas las plantas.

7. Cultural, espectáculos y salas de reunión.— Se admiten en todas las categorías, siempre que su ubicación pueda armonizarse con el entorno urbano, y se tramite la licencia por el procedimiento T3.

8. Educativos.— Se admiten todas las categorías.

9. Sanitario.— Se admiten los correspondientes a los grupos I y II en planta baja de las edificaciones; en el resto de las plantas sólo se admitirán los correspondientes al grupo II cuando sea un edificio con usos no residenciales.

10. Religioso.— Permitido en sus dos grupos. Los locales de culto sólo en planta baja o edificio independiente, tendrán accesos distintos de los de las viviendas.

11. Deportivo.— Permitido en sus dos grupos, en edificio de uso exclusivo. Permitido en grupo I en planta baja y sótano para uso de almacén y aseos con acceso a través del local de planta baja.

12. Ganadero.— Prohibido en todos los grupos.

Epígrafe 2: Clave (RUI). Familiar Intensiva.

Art. V.98. Definición.

1. Edificación de viviendas familiares, adosadas por los linderos con otras parcelas, o pareadas.

Art. V.99. Alineaciones y rasantes

1. Serán las definidas en el plano correspondiente. Las alineaciones exteriores son obligatorias. No obstante, en aquellas manzanas no edificadas, mediante ED o acuerdo previo de todos los propietarios del frente de calle o manzana, formalizado ante el Ayuntamiento, podrán fijarse retranqueos frente a la alineación exterior, que a partir de ese momento serán obligatorios para todo el frente de calle o manzana correspondiente.

2. Podrán autorizarse retranqueos respecto de linderos cuando se trate de dejar huecos para entrada de vehículos, si bien en estos huecos deberá respetarse la alineación exterior fijada para la manzana.

Art. V.100. Parcela mínima

1. Será de 120 m.², salvo en los casos de parcelas recogidas en el

plano catastral vigente a la aprobación de las NN.SS., en cuyo caso se aceptará una parcela mínima de inferiores dimensiones siempre que en ella pueda desarrollarse una vivienda mínima según las condiciones fijadas por estas Normas Urbanísticas.

2. En los casos en que se promuevan un mínimo de 5 viviendas acogidas a la reglamentación existente en el momento para Viviendas de Protección Oficial (VPO) vigente en cada momento, la parcela mínima será de 75 m.². La misma parcela registrará en los casos de Viviendas Sociales de Promoción Pública, no siendo en este caso necesario la promoción de un número mínimo de viviendas.

3. Aquellas parcelas que resulten no edificables y no sea previsible incluirlas en reparcelación obligatoria con fincas linderas en un plazo medio/largo podrán edificarse siempre que sea para usos no residenciales.

Art. V.101. Frente Mínimo

1. Será de 8 metros. En parcelas con superficie menor a la parcela mínima pero admitidas según el apartado 1 del artículo anterior, el frente mínimo será de 5 metros.

2. En los casos recogidos en el apartado 2 del artículo anterior el frente mínimo será de 6 metros.

Art. V.102. Frente Máximo

1. 15 metros, salvo en los casos de viviendas en esquina en los que podrá aumentarse a 20 metros.

Art. V.103. Fondo Máximo

1. Será de 15 metros.

Art. V.104. Superficie de ocupación máxima

1. Será del 85 por ciento de la superficie de la parcela.

Art. V.105. Alturas

1. La máxima altura será de dos plantas (baja+una, o baja+doblado).

Art. V.106. Usos de la edificación

1. Aparcamiento-cochera.— Permitido el Grupo I y III, prohibidos todos los demás.

2. Vivienda.— Permitido el Grupo II. Prohibido el Grupo I.
3. Industria.— Permitido Grupo I, situaciones A, B y C.
4. Comercio.— Permitidos, los Grupos I y III.
5. Oficinas.— Permitido en el Grupo II.
6. Hostelería y Hoteles.— Permitido en todas las categorías.
7. Cultural, espectáculos y salas de reunión.— Únicamente en edificio exclusivo.
8. Educativo.— Únicamente en edificio exclusivo.
9. Religioso.— Únicamente en edificio exclusivo.
10. Sanitario.— Permitido el Grupo I en edificio exclusivo. El Grupo II en planta baja, se podrá permitir en otras plantas sólo si la consulta se encuentra aneja a la vivienda de su titular.
11. Deportivo.— Prohibido en todas sus categorías.
12. Agropecuario.— Permitido el Grupo I, con debidas medidas de higiene y sanitarias. Prohibidos los demás grupos.

Epígrafe 3: Clave (RTI). Residencial con Tolerancia Industrial

Art. V.107. Definición

1. Regula la edificación en aquellas manzanas del casco urbano en las que la edificación es compacta, careciendo de espacios libres significados en el interior de la manzana, excepto pequeños patios de ventilación y en los que hay una fuerte implantación industrial.

Art. V.108. Alineaciones y rasantes

1. Serán las definidas en el plano correspondiente. Las alineaciones exteriores son obligatorias, así como las interiores en los casos en que se marquen en los planos.
2. Quedan prohibidos los retranqueos de la edificación con respecto a las alineaciones fijadas.

Art. V.109. Parcela mínima

1. Será de 100 m.² para las nuevas parcelaciones, excepto para las parcelas recogidas en el plano catastral del Ministerio de Hacienda vigente en el momento de aprobación de las NN.SS., para las que se admite una superficie mínima de 40 m.²
2. En aquellas parcelas con valores inferiores a los consignados en el punto anterior, no consideradas aptas para la edificación, podrá admitirse con carácter meramente excepcional su edificación en una única planta baja, asignándole a esta usos no residenciales: aparcamiento-cochera, comercio o almacén.

Art. V.110. Frente Mínimo

1. Será de 8 metros. En parcelas con superficie menor a la parcela mínima pero admitidas según el apartado 1 del artículo anterior, el frente mínimo será de 5 metros.

Art. V.111. Fondo Máximo Edificable

1. En los casos en los que no se fija alineación interior sobre planos no se fija fondo máximo edificable, debiendo la edificación cumplir con las condiciones higiénicas, en cuanto a patios de luces y otros elementos constructivos, que en estas Ordenanzas se fijan para los distintos usos.
2. En los casos en que se fija alineación interior sobre plano, el fondo máximo edificable será la que resulte de la interpretación de los planos, hasta un máximo de 20 metros.

Art. V.112. Superficie de ocupación máxima

1. En las manzanas en las que no se fija alineación interior podrá ser del 100 por cien de la superficie catastral en planta baja si no se destina a vivienda. En el resto de las plantas (y en la baja si se destina a vivienda) será del 80 por cien, con independencia de los patios que sea necesario prever para garantizar las condiciones higiénicas de la edificación cuando esta sea de uso residencial.
2. En los casos en que se fija alineación interior la ocupación máxima podrá ser del 100% del fondo máximo edificable en todas las plantas cualquiera que sea su uso, con independencia de los patios que sea necesario prever para garantizar las condiciones higiénicas de la edificación si es de uso residencial.

Art. V.113. Alturas

1. La altura máxima de la edificación se establecerá según las Normas de la Altura reguladora y la altura libre mínima de plantas, según lo establecido en las Condiciones Generales de aprovechamiento.
2. En cualquier caso el número máximo de plantas será de dos, salvo en las zonas señaladas en los planos de ordenación, en las que se autorizan tres plantas.
3. En los casos en que se autoriza tres plantas (baja + dos), no se autorizarán en ningún caso la construcción de doblados cuando se construya el máximo número de plantas permitido.
4. En los casos en que se autorizan tres plantas como altura

máxima, la altura mínima será de dos plantas (baja+una o baja+doblado). En estos casos el promotor de la construcción de dos plantas estará obligado a realizar el tratamiento estético de las medianeras linderas de su parcela.

Art. V.114. Usos de la edificación

1. Aparcamiento-cochera.— Permitido en grupos I, II y III, prohibido en todos los demás.

2. Vivienda.— Permitida en grupos I y II, con las condiciones establecidas en estas N.U. para este uso. Cuando la edificación tenga un número superior a cinco viviendas, se exige la habilitación de una plaza cubierta para automóvil por cada vivienda y por cada 100 m.² de uso comercial o de oficina construida, redondeándose la fracción al entero superior. Se admite el cumplimiento de esta obligación mediante la provisión de la plaza de garage en otro lugar, distinto del edificio para el que se solicite licencia, siempre que se encuentre en el interior de la misma zona de ordenanza y que el instrumento notarial asegure la indivisibilidad de la propiedad entre la vivienda y la plaza del garage.

3. Industria.— Permitidas las del grupo I y II. Si es en planta sótano, sólo se permite almacén y/o aseos y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja.

4. Comercio.— Permitidos todos los grupos.

5. Oficinas.— Permitidas en grupo I en planta baja y sótano para almacén y/o aseos cuando a éste se acceda a través del interior del local de oficinas situado en planta baja. El grupo II permitido en cualquiera de las plantas que tenga acceso independiente.

6. Hostelería y Hoteles.— Está permitido en los tres grupos si es en edificio exclusivo.

Los del grupo I están permitidos en planta baja, con sótano para uso de almacén o aseos siempre que su acceso sea a través del local de planta baja.

Los del grupo II están permitidos en planta baja y primera, con sótano para uso de almacén o aseos siempre que su acceso sea a través del local de planta baja.

Los del grupo III están permitidos en todas las plantas.

7. Cultural, espectáculos y salas de reunión.— Se admiten en todas las categorías, siempre que su ubicación pueda armonizarse con el entorno urbano, y se tramite la licencia por el procedimiento T3.

8. Educativos.— Se admiten todas las categorías.

9. Sanitario.— Se admiten los correspondientes a los Grupos I y II en planta baja de las edificaciones; en el resto de las plantas,

sólo se admitirán los correspondientes al grupo II cuando sea un edificio con usos no residenciales.

10. Religioso.— Permitido en sus dos grupos. Los locales de culto sólo en planta baja o edificio independiente, tendrán accesos distintos de los de las viviendas.

11. Deportivo.— Permitido en sus dos grupos, en edificio de uso exclusivo. Permitido en grupo I en planta baja y sótano para uso de almacén y aseos con acceso a través del local de planta baja.

12. Ganadero.— Prohibido en todos los grupos.

Epígrafe 4: Clave (RUR-M). Residencial Unifamiliar Extensiva de Media Densidad.

Art. V.115. Definición

1. Edificación de viviendas familiares, exentas por todas sus fachadas o pareadas, sobre parcela media.

Art. V.116. Alineaciones y rasantes

1. Serán libres dentro de la parcela, salvo lo dispuesto en el punto siguiente para los retranqueos, y las alineaciones que la documentación gráfica de las NN.SS. o de los documentos que las desarrollen (PP o ED) pudiera fijar como obligatorias para ciertas zonas.

2. Los retranqueos serán al menos de 3 metros a la calle y a los linderos laterales.

3. Podrán adosarse las viviendas únicamente a uno de los linderos, en edificación pareada, cuando se trate de promociones unitarias para toda una manzana o un frente de calle.

Art. V.117. Parcela mínima

1. Será de 250 m.².

Art. V.118. Frente mínimo

1. Será de 12 metros.

Art. V.119. Frente máximo

1. No se fija.

Art. V.120. Superficie de ocupación máxima

1. Será del 50 por ciento de la superficie de la parcela.

Art. V.121. Alturas

1. La máxima altura será la resultante de aplicar las condiciones generales sobre alturas de estas N.U., con un número máximo de plantas de dos: baja+una o alternativamente baja+doblado.

Art. V.122. Usos de la edificación

1. Aparcamiento-cochera.— Permitidos el Grupo I, prohibidos todos los demás.

2. Vivienda.— Permitido el Grupo II. Prohibido el Grupo I.

3. Industria.— Permitido el Grupo I. Prohibidas todas las demás categorías.

4. Comercio.— Permitido Grupo I. Prohibidas todas las demás categorías.

5. Oficinas.— Permitido en el Grupo II, pero sólo si la oficina se encuentra aneja a la vivienda de su titular.

6. Hostelería y Hoteles.— Permitido en todas sus categorías.

7. Cultural, espectáculos y salas de reunión.— Prohibido en todas sus categorías.

8. Educativo.— Prohibido en todas sus categorías.

9. Sanitario.— Permitido el Grupo II, sólo si la consulta se encuentra aneja a la vivienda de su titular.

10. Religioso.— Prohibido en todas sus categorías.

11. Deportivo.— Prohibido en todas sus categorías.

12. Agropecuario.— Permitido el Grupo I, con las debidas medidas de higiene y sanidad animal. Prohibidos los demás grupos.

Epígrafe 5: Clave (RUR-B). Residencial Unifamiliar Extensiva de Baja Densidad.

Art. V.123. Definición

1. Edificación de viviendas familiares, exentas por todas sus fachadas sobre parcela extensa.

Art. V.124. Alineaciones y rasantes

1. Serán libres dentro de la parcela, salvo lo dispuesto en el punto siguiente para los retranqueos, y las alineaciones que la documentación gráfica de las NN.SS. o de los documentos que lo desarrollen (PP o ED) pudiera fijar como obligatorias para ciertas zonas.

2. Los retranqueos serán al menos de 3 metros a la calle y a los linderos laterales.

Art. V.125. Parcela mínima

1. Será de 400 m.²

Art. V.126. Frente mínimo

1. Será de 15 metros.

Art. V.127. Frente máximo

1. No se fija.

Art. V.128. Superficie de ocupación máxima

1. Será del 40 por ciento de la superficie de la parcela.

Art. V.129. Alturas

1. La máxima altura será la resultante de aplicar las condiciones generales sobre alturas de estas N.U., con un número máximo de plantas de dos: baja+una o alternativamente baja+doblado.

Art. V.130. Usos de la edificación

1. Aparcamiento-cochera.— Permitidos el Grupo I, prohibidos todos los demás.

2. Vivienda.— Permitido el Grupo II. Prohibido el Grupo I.

3. Industria.— Permitido el Grupo I. Prohibidas todas las demás categorías.

4. Comercio.— Permitido el Grupo I, prohibidas todas las demás categorías.

5. Oficinas.— Permitido en el Grupo II, pero sólo si la oficina se encuentra aneja a la vivienda de su titular.

6. Hostelería y Hoteles.— Permitido en todas sus categorías.

7. Cultural, espectáculos y salas de reunión.— Prohibido en todas sus categorías.

8. Educativo.— Prohibido en todas sus categorías.

9. Sanitario.— Permitido el Grupo II, sólo si la consulta se encuentra aneja a la vivienda de su titular.

10. Religioso.— Prohibido en todas sus categorías.

11. Deportivo.— Prohibido en todas sus categorías.

12. Agropecuario.— Prohibidos todos los grupos.

SECCION 2.— INDUSTRIA

Epígrafe 1: Clave (IND-I). Industria en casco

Art. V.131. Definición

1. Corresponde a la edificación con uso exclusivo que por sus características tolerables, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insaludables, Nocivas y Peligrosas, y por ser necesaria para el servicio de la ciudad, puedan emplazarse en las proximidades de las zonas residenciales, dotándose en los casos precisos de aislamientos de zonas verdes de protección en sus zonas de contacto.

Art. V.132. Alineaciones

1. Son las definidas en la documentación gráfica de las NNSS, o de los documentos de planeamiento que puedan desarrollarlas, en los planos correspondientes.
2. Quedan prohibidos los retranqueos a la alineación exterior; se autorizan al fondo de la parcela.

Art. V.133. Parcela mínima

1. La parcela mínima será de 300 metros cuadrados, en nuevas parcelaciones/agregaciones, o la catastral existente recogida en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de las NNSS.
2. Excepcionalmente, y para aquellas industrias que tengan iniciado cualquier expediente en el momento de aprobación definitiva de las NNSS, relativo a subvenciones de cualquier tipo, se les admitirá la parcela existente aún cuando no esté recogida en el Catastro de Hacienda, siempre que ésta sea resultado de una parcelación anterior a la fecha de la aprobación inicial de las NNSS.

Art. V.134. Frente mínimo

1. El frente mínimo de parcela será de 15 metros para nuevas parcelaciones, y para las existentes la Catastral existente recogida en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de las NNSS.

Art. V.135. Fondo máximo edificable

1. Libre.

Art. V.136. Superficie de ocupación máxima

1. No se fija superficie máxima de ocupación, quedando esta en función del resto de las condiciones de la presente Ordenanza.

Art. V.137. Alturas

1. La altura máxima será de 8,50 metros hasta la arista de coronación de la cubierta, no pudiendo sobresalir por encima de esta cota sino las chimeneas.

Art. V.138. Uso en la edificación

1. Vivienda.— Prohibido el Grupo I. Permitido en el Grupo II con un límite máximo de 1 vivienda y 200 metros cuadrados, totales, edificados por parcela industrial, y siempre para uso exclusivo del personal de la empresa.
2. Aparcamiento-cochera.— Se admiten los correspondientes a los grupos II, III y IV.
3. Industrias.— Se admiten los correspondientes a los grados I, II y III. Deberá garantizarse la dotación dentro de cada parcela de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados construidos.
4. Comercio.— Se admiten los correspondientes al grupo II. Deberán garantizar la dotación dentro de cada parcela, de una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados construidos.
5. Oficinas.— Quedan prohibidas las correspondientes a todos los grupos, si bien se admitirán las vinculadas a la industria aneja, debiendo garantizar, dentro de cada parcela, la dotación de una plaza de aparcamiento cada 150 metros cuadrados.
6. Hostelería y Hoteles.— Permitidos los grupos I y II.
7. Espectáculos y Salas de Reunión.— Quedan prohibidas las correspondientes a todos los grupos, si bien se admitirán las vinculadas a la industria aneja. Deberán garantizar dentro de cada parcela la dotación de una plaza de aparcamiento cada 150 metros cuadrados.
8. Educativo y Cultural.— Quedan prohibidos los correspondientes a todos los grupos.
9. Sanitario.— Quedan prohibidos los correspondientes a todos los grupos, salvo los del Grupo II cuando sean vinculados a la propia empresa.
10. Religioso.— Quedan prohibidos los correspondientes a todos los grupos.
11. Deportivo.— Quedan prohibidos los correspondientes a todos los grupos.
12. Ganadero.— Quedan autorizados los del grupo I, y prohibidos los correspondientes a todos los demás grupos.

Epígrafe 2: Clave (IND-2). Industria media**Art. V.139. Definición**

1. Corresponde a la edificación con uso exclusivo que por sus

características no tolerables, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insaludables, Nocivas y Peligrosas, o por las proporciones en cuanto a superficie de parcela precisa o volumen de la edificación, deben emplazarse alejadas de las zonas residenciales.

Art. V.140. Alineaciones

1. Serán las definidas en la documentación gráfica en los planos de Ordenación, o las que puedan fijar los Estudios de Detalle y Planes Parciales.
2. El retranqueo será de 5 metros a todos los linderos, debiendo quedar las superficies retranqueadas lo suficientemente libres como para que pueda ser circunvalado el edificio en caso de incendio por los vehículos correspondientes.

Art. V.141. Parcela mínima

1. La parcela mínima será de 500 metros cuadrados en nuevas parcelaciones/agregaciones, o la catastral existente, recogida en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de las NNSS.

Art. V.142. Frente Mínimo

1. El frente mínimo de parcela será de 20 metros o la Catastral existente en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de las NNSS.

Art. V.143. Fondo máximo edificable

1. Libre, sin perjuicio de lo dispuesto sobre alineaciones en este mismo epígrafe.

Art. V.144. Superficie de ocupación máxima

1. No se fija superficie máxima de ocupación, quedando ésta en función del resto de las condiciones de la presente Ordenanza.

Art. V.145. Alturas

1. La altura máxima será de 9,50 metros hasta la arista de coronación de la cubierta, no pudiendo sobresalir por encima de esta cota sino las chimeneas.

Art. V.146. Usos de la edificación

1. Vivienda.— En todas sus categorías con un límite máximo de

2 viviendas y 200 metros cuadrados, totales, edificados por parcela industrial, para uso exclusivo del personal de empresa.

2. Aparcamiento-cochera.— Se admiten los correspondientes a los Grupos I, III y IV.

3. Industria.— Se admiten los correspondientes a los grupos I, II y III. Deberá garantizarse la dotación dentro de cada parcela de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados construidos.

4. Comercio.— Se admiten los correspondientes al grupo II. Deberán garantizar la dotación, dentro de cada parcela, de una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados construidos.

5. Oficinas.— Quedan prohibidas las correspondientes a todos los grupos, si bien se admitirán las vinculadas a la industria aneja, debiendo garantizar en ese caso, dentro de cada parcela, la dotación de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados.

6. Hostelería y Hoteles.— Quedan prohibidos los correspondientes a todos los grupos. No obstante, en aquellas empresas que empleen más de 25 trabajadores podrá instalarse un bar-comedor, para uso exclusivo de la empresa.

7. Espectáculos y Salas de Reunión.— Quedan prohibidos los correspondientes a todos los grupos, si bien se admitirán las vinculadas a la industria aneja. Deberán garantizar dentro de cada parcela la dotación de una plaza de aparcamiento cada 150 metros cuadrados.

8. Educativo y Cultural.— Quedan prohibidos los correspondientes a todos los grupos.

9. Sanitario.— Quedan prohibidos los correspondientes a todos los grupos. No obstante podrán existir del Grupo II cuando sean de uso exclusivo de la empresa o la zona industrial.

10. Religioso.— Quedan prohibidos los correspondientes a todos los grupos.

11. Deportivo.— Quedan prohibidos los correspondientes a todos los grupos.

12. Ganadero.— Quedan prohibidos los correspondientes a todos los grupos.

SECCION 3.— ALMACENAJE AGRO-GANADERO (AGR)

Art. V.147. Definición

1. Corresponde a la edificación para apoyo de las explotaciones agroganaderas que por sus características, no tolerables, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, deban emplazarse fuera de las zonas destinadas a viviendas y equipamientos.

Art. V.148. Alineaciones

1. Son las definidas en la documentación gráfica de el presente NNSS, en los planos de clasificación y calificación del Suelo Urbano.
2. No se autorizarán retranqueos en el frente de la parcela.

Art. V.149. Parcela mínima

1. Para nuevas parcelaciones, se fija en 200 metros cuadrados, siendo edificables las parcelas de superficie inferior incluidas en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de las NNSS.

Art. V.150. Frente mínimo

1. El frente mínimo para nuevas parcelaciones se fija en 10 metros.

Art. V.151. Fondo máximo

1. Libre.

Art. V.152. Superficie de ocupación

1. Libre.

Art. V.153. Alturas

1. La altura máxima de las edificaciones será de 6,50 metros hasta la arista de coronación.

Art. V.154. Uso en la edificación

1. Viviendas.— Se prohíben todos los grupos. Excepcionalmente podrá autorizarse la construcción de una vivienda aneja, con una superficie máxima de 120 metros cuadrados, siempre que ésta se ubique en segunda planta y cuente con entrada propia distinta de la del ganado y/o aperos. En las licencias concedidas a este tipo de viviendas se hará constar la aceptación por el solicitante de la existencia de usos ganaderos de los Grupos I y II en su entorno.
2. Aparcamiento-cochera.— Se admiten los correspondientes a los grupos II y III.
3. Industrial.— Se admiten los usos correspondientes a los grupos I y II.
4. Ganadero.— Permitidos los Grupos I y II.

SECCION 4.— UNIDADES DE EJECUCION EN EL SUELO URBANO**Art. V.155. Definición.**

1. Corresponde a la edificación de aquellas zonas que, bien por alojar usos degradados o abandonados, bien por constituir grandes vacíos urbanos o espacios deficientemente edificados en relación a la centralidad que poseen, bien por la ausencia de un grado de urbanización aceptable, exigen una total remodelación, transformación y urbanización para incorporarse a la ciudad con plenos derechos de solar.

Art. V.156. Condiciones particulares

1. En Anexo a las N.U. se detallan las grandes magnitudes de cada una de las Unidades de Ejecución, así como los usos permitidos, sistema de actuación, obligaciones de los propietarios, etc. Las condiciones de alineación, usos y correspondientes alturas según usos se deducen de la documentación gráfica a escala 1:1.000.

SECCION 5.— CONSERVACION Y PROTECCION**Art. V.157. Definición**

1. Regula la edificación y los elementos urbanos de especial interés históricos-artístico o de tipismo característico, para conservación y realce de las riquezas histórico-monumentales y exaltación del patrimonio cultural edificado.

Art. V.158. Condiciones particulares

1. Las condiciones de aprovechamiento (altura, ocupación superficie máxima construible, etc.) de las parcelas, vienen fijadas por la Ordenanza correspondiente a la calificación de la zona en la que se localice la parcela, limitadas y complementadas con las establecidas en la presente.

Art. V.159. Niveles de Protección

1. Se establecen tres niveles, en función de los diferentes grados de valoración con que se han clasificado los edificios, ambientes y espacios públicos:
Nivel de protección Integral, corresponde a los elementos altamente representativos de una época que constituyen un elemento singular caracterizador de su entorno y que no siendo reproducibles,

representan un testimonio de organización social o forma de vida, conteniendo simultáneamente indiscutibles cualidades arquitectónicas, naturales o en cuanto a la organización del espacio, por lo que la pérdida total o parcial de sus características, produce un daño irreparable sobre alguno de los valores que representa.

Nivel de protección Medio, corresponde a los elementos representativos de una tipología consecuente con la trama urbana en que se halle enclavado y presentando cualidades arquitectónicas o de otro orden suficientes para aconsejar su protección.

Nivel de protección Ambiental, corresponde a los elementos urbanos no incluidos en los niveles anteriores pero que con el discreto valor de sus características de composición de fachada, estructura parcelaria y alturas dotan sin embargo de una alta singularidad a áreas más o menos extensas de trama urbana que en base a ello alcanza un fuerte equilibrio compositivo.

2. En función de los niveles de protección anteriores se definen 3 categorías de protección:

- 1) Categoría CYP-A. Integral.
- 2) Categoría CYP-B. Media.
- 3) Categoría CYP-C. Ambiental.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar Catálogos de Edificios Protegidos que recojan la totalidad o algunos de los edificios incluidos en las zonas de Conservación y Protección delimitadas por las NNSS, de resultas de la realización de Planes Especiales que, respetando lo dispuesto en el artículo 76.6 del RP, puedan desarrollar en detalle el uso o tratamiento de ciertas áreas urbanas.

Art. V.160. Tipos de obras

1. A efectos de establecer las obras permitidas dentro de cada una de las categorías fijadas en el artículo anterior, se establecen los siguientes tipos de obras:

- a) Restauración.— Supone la conservación y recuperación del edificio original con destrucción de añadidos posteriores.
- b) Conservación/mantenimiento.— Supone las obras de higiene de la edificación necesarias en la vida de todo edificio. No se permite con ella ningún tipo de aportación en materiales o colores a los ya usados en el edificio.
- c) Consolidación/Rehabilitación.— Supone la actualización de la edificación y de los usos de la misma, obligando a mantener la situación de forjados, bóvedas, escaleras, patios, cubiertas, etc. y conservando íntegramente la fachada de la edificación a las vías públicas.
- d) Sustitución (obra nueva).— Supone la sustitución total de la edificación, con obligación de utilizar los elementos no fungibles, representativos y ornamentales, más característicos de la

construcción demolida, así como de reproducir lo más fielmente posible la tipología de la edificación precedente, de manera que el ambiente urbano no se vea subvertido por la nueva edificación.

2. En función del grado de protección del edificio se admiten las siguientes obras:

— En la categoría a) Integral. Las de Restauraciones, Conservación/Mantenimiento. Excepcionalmente se permite la alteración de distribuciones interiores que no afecten a la concepción general del edificio y que no incumban a elementos ornamentales o arquitectónicos de valor.

— En la categoría b) Media. Las de Restauración/Conservación, Mantenimiento y Consolidación/rehabilitación.

— En la categoría c) Ambiental. Las de Restauración, Conservación/Mantenimiento, Consolidación/rehabilitación y Sustitución (obra nueva).

Art. V.161. Condiciones particulares estéticas

1. En los inmuebles incluidos en las zonas de Conservación y Protección en cualquiera de sus categorías, solo se permitirán toldos plegables o de materiales no rígidos.

2. Marquesinas. Quedan prohibidas.

3. Publicidad en edificios protegidos. En los inmuebles existentes en las áreas de Conservación y protección definidas en estas N.U. (en cualquiera de sus categorías), la publicidad únicamente podrá localizarse sobre una faja de 0,90 metros de altura situada sobre los dinteles de los huecos de planta baja debiéndose realizar en letra suelta separada no más de 10 cm. del plano de la fachada. En ningún caso, se permitirá que las muestras, anuncios o reclamos comerciales cubran total o parcialmente los huecos de edificación. Estas limitaciones podrán no obstante replantearse si a juicio tanto de los servicios técnicos municipales como de la Consejería de Cultura se estima de elevada calidad estética el anuncio, y plenamente integrado en el entorno.

4. Escaparates. Queda prohibida la ampliación de los huecos de planta baja debiendo conservar en cualquier caso las dimensiones y características de dimensión, forma y acabados, originales.

Art. V.162. Usos

1. En tanto no se desarrolle un Plan Especial que ordene nuevos usos para cada zona protegida determinada, se mantendrán exclusivamente los usos para los que fueron construidos los edificios, o los existentes en el momento de aprobarse definitivamente las NNSS, salvo que sean claramente contrarios a los definidos para las áreas colindantes.

SECCION 6.— EQUIPAMIENTOS

Art. V.163. Definición

I. Corresponde a la edificación destinada a uso equipamental, ya sean de propiedad privada o pública, (Educativo, Asistencial, Recreativo y Cultural, Sanitario, Religioso, Administrativo, Hotelero y Deportivo), en edificación singular exenta o adosada a otras construcciones, destinadas al servicio de la ciudad.

Art. V.164. Alineaciones

I. Son las definidas en la documentación gráfica de las presentes NNS en los planos correspondientes. En el caso de que se demuestre la necesidad de retranquearse de las alineaciones oficiales, se les autorizará a ello.

Art. V.165. Parcela Mínima

I. Libre.

Art. V.166. Fondo máximo edificable

I. Libre.

Art. V.167. Superficie de ocupación máxima

I. En el caso de rehabilitación de edificios existentes, podrá conservarse el mismo coeficiente de ocupación. En el resto de los casos será del 60% de la superficie total, debiéndose destinar al menos el 30% de la parcela a superficie ajardinada o espacios libres, en los casos en que en los planos de ordenación quedan fijados espacios libres, estos deberán entenderse como mínimos.

Art. V.168. Alturas de la edificación

I. Libre, en tanto no interponga con ninguna de las perspectivas visuales de los edificios protegidos, y hasta un máximo de 9,5 metros.

Art. V.169. Usos de la edificación

I. Vivienda. Se admiten en todas sus categorías, con un límite máximo de 2 viviendas y 300 metros cuadrados totales construidos por parcela para uso exclusivo del personal.
2. Aparcamiento-cochera. Se admite únicamente el correspondiente al Grupo II.

3. Industria. Queda prohibida en cualquiera de sus grupos.

4. Comercio. Permitido únicamente el Grupo III.

5. Oficinas. Quedan prohibidas las correspondientes a todos los grupos, si bien se admitirán las vinculadas al uso anejo. Deberán garantizar dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento cada 100 metros cuadrados construidos.

6. Hostelería y hoteles. Se admiten los correspondientes a los Grupos II y III. Deberán garantizar dentro de la parcela, de una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados de superficie (construida o no) destinada a dicho uso.

7. Espectáculos y Salas de Reunión. Se permiten los correspondientes a todos los grupos. Deberán garantizar dentro de la parcela, de una plaza de aparcamiento cada 100 metros cuadrados construidos destinado al presente uso.

8. Educativo-Cultural. Se permite los correspondientes a todos los grupos. Deberán garantizar dentro de la parcela, de una plaza de aparcamiento cada 200 metros cuadrados construidos.

9. Sanitario. Se permite los correspondientes a los Grupos I y II. Deberán garantizar dentro de la parcela de una plaza de aparcamiento cada 200 metros cuadrados construidos.

10. Religioso. Se permiten los correspondientes a todos los grupos. Dispondrán una plaza de aparcamiento cada 150 metros cuadrados construidos.

11. Deportivo. Se permiten los correspondientes a todos los grupos. Deberán garantizar una plaza de aparcamiento cada 200 metros cuadrados de solar destinado a dicho uso.

12. Ganadero. Queda prohibido en cualquiera de sus grupos.

SECCION 7.— ESPACIOS LIBRES

Art. V.170. Definición

1. Comprende el suelo que no podrá ser edificado, bien por contener masas importantes de arbolado o por preverse su destino como área de esparcimiento para la población.

2. Los espacios libres pueden ser del tipo parques y jardines públicos, feriales, plazas o zonas verdes.

Art. V.171. Condiciones de volumen

I. Para todas las tipologías, se admiten construcciones separadas entre sí, con una edificabilidad total no superior a los 0,04 metros cúbicos/metro cuadrado por unidad de parque, plaza, etc., y una altura máxima de una planta, esto es del tipo kioskos.

Art. V.172. Condiciones de uso

1. Se admiten, para todas las tipologías, las correspondientes al Grupo II del uso de Espectáculos y Locales de Reunión, y los correspondientes al Grupo I del Uso Deportivo y del Uso de Espacio Libre y Zonas Verdes.

SECCION 8.— SERVICIOS DE CARRETERA

Art. V.173. Definición

1. Corresponde a la edificación destinada a satisfacer las necesidades y demandas que genera el tráfico de las carreteras: gasolineras, talleres de reparación de vehículos, bares, restaurantes y elementos de servicio de la Dirección General de Tráfico.

Art. V.174. Alineaciones

1. Son las definidas por los planos de ordenación de las NNSS o del planeamiento complementario que las desarrolle.
2. Los retranqueos serán obligatoriamente de 6 metros a todos los linderos cuando no exista fijada Alineación Oficial de fachada en la documentación gráfica.

Art. V.175. Parcela Mínima

1. La parcela mínima será de 300 m² en nuevas parcelaciones/agregaciones, o la catastral existente recogida en el Catastro de Hacienda vigente a la aprobación de las NNSS.

Art. V.176. Frente mínimo

Será de 20 metros, salvo que se trate de parcela catastral recogida en el Catastro de Hacienda a la aprobación de las NNSS.

Art. V.177. Fondo máximo

1. Libre, si bien toda parcela deberá garantizar un corredor de suelo de 6 metros libre de edificación, para posibilitar la circunvalación, en caso necesario, de los vehículos del Servicio de Bomberos.

Art. V.178. Superficie de ocupación máxima

1. No se fija superficie máxima de ocupación, quedando ésta en función del resto de las condiciones de la presente ordenanza.

Art. V.179. Alturas

1. La altura máxima hasta el punto más alto de la edificación será de 9,5 metros.

Art. V.180. Usos de la edificación

1. Vivienda. En todas sus categorías, con un límite máximo de 1 vivienda y 200 m² totales edificados por parcela, y siempre que quede demostrado ser para el uso exclusivo del personal de la empresa.
2. Aparcamiento-cochera. Se admiten los correspondientes a los grupos II, III y IV.
3. Industria. Se admiten los correspondientes a los grupos I y II. Deberá garantizarse la dotación, dentro de cada parcela, de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos.
4. Comercio. Se admiten los correspondientes a los Grupos I y II, debiendo garantizar dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos.
5. Oficinas. Quedan prohibidos todos los grupos, con excepción de las vinculadas a empresa aneja; debiendo garantizarse dentro de cada parcela una plaza de aparcamiento por cada 150 m² dedicados a oficinas.
6. Hostelería y hoteles. Se admiten los correspondientes a los grupos I y II.
7. Espectáculos y salas de reunión. Se admiten los correspondientes a todos los grupos, si bien deberán garantizar dentro de cada parcela la existencia de una plaza de aparcamiento por cada 150 m².
8. Educativo y cultural. Quedan prohibidos los correspondientes a todos los grupos.
9. Sanitario. Se prohíben todos los grupos.
10. Religioso. Quedan prohibidos los correspondientes a todos los grupos.
11. Deportivo. Quedan prohibidos todos los grupos.
12. Ganadero. Quedan prohibidos todos los usos.

SECCION 9.— POLIGONOS DE COCHERAS

Art. V.181. Definición

1. Se define como el polígono en el que se agrupan varias cocheras, ya sea con acceso individual y directo de cada una de ellas a la vía pública o con un acceso común.

Art. V.182. Parcela Mínima

1. La parcela mínima de cada una de las cocheras que se autorice será de 20 m².

Art. V.183. Frentes de cada cochera

1. Máximo de 8 mts., Mínimo de 4 mts.

Art. V.184. Fondo máximo Edificable de cada cochera

1. 5 metros. El resto deberá quedar libre de edificación y dedicarlo a la plantación de árboles o jardinería.

Art. V.185. Superficie Máxima de Ocupación

1. 40 m² para cada cochera.

Art. V.186. Alineaciones

1. Son las definidas en la documentación gráfica de las presentes NNSS, en los planos de ordenación del Suelo Urbano. No se autorizarán retranqueos en el frente de parcela.

Art. V.187. Alturas

1. La altura máxima de la edificación no podrá ser inferior a 3 metros ni superior a 4 mts.

Art. V.188. Usos de la edificación

1. Viviendas. Prohibidos en todas sus categorías.
2. Aparcamiento-cochera. Autorizado el grupo II en edificio exclusivo. Prohibidos todos los demás.
3. Industria. Prohibido en todas sus categorías.
4. Comercio. Prohibido en todas sus categorías.
5. Oficinas. Quedan prohibidos todos los grupos.
6. Hostelería y hoteles. Prohibido en todas sus categorías.
7. Espectáculos y salas de reunión. Prohibido en todas sus categorías.
8. Educativo y cultural. Prohibidos todos los grupos.
9. Sanitario. Se prohíben todos los grupos.
10. Religioso. Prohibidos todos los grupos.
11. Deportivo. Quedan prohibidos todos los grupos.
12. Ganadero. Quedan prohibidos todos los usos.

TITULO VI

NORMAS DE PROTECCION Y CONDICIONES REGULADORAS DEL
SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Art. VI.1. Definición, finalidad y tipos

1. El SNU comprende los sectores del territorio delimitados por

estas NNSS como áreas en las que no se permiten los procesos de urbanización compacta y de carácter urbano, con la finalidad de asegurar la continuidad de las condiciones naturales y de usos actuales, así como la preservación de los valores paisajísticos del municipio.

2. Se diferencian ocho tipos de suelo no urbanizable:

- a) Areas de Reserva Ecológica (TIPO I).
- b) Areas de Protección Paisajística (TIPO II).
- a) Areas Especialmente Protegidas (TIPO III).
- b) Areas de Protección Ecológico-Ambiental (TIPO IV).
- c) Areas Periurbanas (TIPO V).
- d) Areas de Protección Productiva del Regadío (TIPO VI).
- e) Areas de Baja Protección (TIPO VII).
- f) Areas de Protección por Actuaciones (TIPO VIII).

3. Todos los suelos recogidos se consideran suelos protegidos, con la intensidad que se defina en los capítulos correspondientes.

4. Con independencia de que los distintos tipos de suelo rústico quedan definidos por áreas uniformes en cartografía a escala 1:10.000 (Información Urbanística, planos de usos del suelo rústico), el Ayuntamiento podrá exigir información complementaria sobre la parcela, pudiendo optar por una o varias de las siguientes fuentes posibles para determinar la categoría a la que debe ser adscrita una parcela:

- a) certificación de usos y aprovechamientos que figuren en la hoja catastral correspondiente.
- b) certificado de la Cámara Agraria Local, si existe, o de los servicios rurales del Ayuntamiento que la sustituyan.
- c) declaración jurada del interesado, unida a certificación de técnico reconocido colegiado.
- d) inspección de la parcela por parte de los servicios técnicos o guarderío rural del Ayuntamiento.

Art. VI.2. Restricciones al uso

1. En SNU no se autorizarán otros usos que los que se señalen explícitamente para cada una de las categorías. En los suelos que gozan de algún grado de protección los usos autorizados en ningún caso podrán suponer un cambio de uso para el conjunto de la unidad parcelaria sobre la que se desarrollen.

2. Queda expresamente prohibida la instalación de vallas y carteles publicitarios en todo el término municipal de Alange. No tendrán consideración de publicidad los carteles informativos autorizados por la Administración Central, Autonómica o Local.

3. Cualquier actuación que, dentro de los usos autorizados, no cumpla las determinaciones fijadas para cada categoría, será considerada susceptible de generar la formación de núcleo de

población, y en consecuencia sera desautorizada.

Art. VI.3. Definición de Núcleo de Población

1. A efectos de lo dispuesto en los artículos 90 del R.P. y 9 y 13 de la LRSOU, se considerará que existen condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población en todos los casos de actuación en SNU en los que no se dé exacto cumplimiento a lo dispuesto en el presente Título sobre regulación de usos y condiciones de edificación en SNU.

Art. VI.4. Desarrollo de las NNSS en el Suelo No Urbanizable

1. Las determinaciones que contienen estas N.U., sin perjuicio de su inmediata aplicación, podrán ser desarrolladas con mayor detalle para el SNU mediante Planes Especiales, al amparo de lo dispuesto en los artículos 65, 84, 86, 87, 88 y 89 de la LRSOU.

2. Los PE no podrán alterar las determinaciones de las NNSS, excepto para regular más restrictivamente las condiciones de edificación y de uso y/o aumentar la superficie establecida como mínima para las parcelas.

3. El planeamiento especial podrá tener las finalidades siguientes:

- a) protección de espacios forestales.
 - b) protección del paisaje y de los bienes naturales y culturales.
 - c) adecuación de las vías rurales.
 - d) explotación turística de los recursos naturales, o desarrollo de actuaciones para la creación pública de espacios de ocio y recreo.
4. Los PE de cualquier tipo que persigan objetivos diferentes de los anteriormente enunciados y que incidan en el territorio calificado como SNU, deberán justificar expresamente el cumplimiento de las determinaciones de estas N.U.

Art. VI.5. Licencias

1. De resultas de lo dispuesto por el artículo 1 del RDLS, están obligados a solicitar licencia de obra todos aquellos propietarios de SNU interesados en realizar cualquiera de los actos que se relacionan en el citado artículo, puntos 1 al 18.

2. En todo lo referido a las licencias, será de aplicación lo dispuesto en el Título IV, Capítulo Primero, de estas N.U., con independencia de las condiciones especiales que para los actos en SNU se disponen en los siguientes artículos y secciones.

Art. VI.6. Requisitos

1. El solicitante de licencia deberá disponer de la parcela mínima

que se fija para cada uno de los tipos de suelo y según la actuación que vaya a desarrollarse.

Art. VI.7. Documentación

1. Cualquier proyecto de actuación en suelo no urbanizable, independientemente de la documentación que se fije en concreto en los capítulos siguientes, deberá contar con los siguientes informes previos positivos, que deberán adjuntarse a la solicitud de licencia de obras:

Estudio de Impacto Ambiental aprobado por la Agencia de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura, para cualquier actuación en suelos de los Tipos I, II, III, IV y VIII y en las actuaciones y obras que exige el Decreto 45/91 sobre Medidas de Protección del Ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Informe favorable de la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura en el caso de encontrarse la actuación a menos de 300 metros de un yacimiento arqueológico.

Informe favorable de la Cámara Agraria Local, o de no existir ésta del Servicio de Guarderío Rural del Ayuntamiento, en el caso de actuaciones de los Tipos V, VI y VII.

Art. VI.8. Tipos de licencias

1. Se establecen cuatro modalidades de tramitación, acordes con el grado de complejidad y del control que haya de ejercer la autoridad local sobre la ejecución del acto sometido a concesión de licencia:

- a) Licencias TRI (Tramitación abreviada).
- b) Licencias TR2 (Tramitación normal).
- c) Licencias TR3 (Tramitación especial)
- d) Licencias TR4 (Tramitación ante la C.U.E.)

Art. VI.9. Licencias TRI de tramitación abreviada

1. Se trata de licencias que afectan a obras o actuaciones de pequeña entidad, que no precisan de responsable facultativo para la ejecución de los trabajos que amparan.

2. Serán solicitadas en modelo impreso facilitado por el Ayuntamiento, y concedidas por Decreto de la Alcaldía (artículo 9 del Reglamento de Servicios de la Corporación Local), previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Art. VI.10. Licencias TR2 de tramitación normal

1. Se trata de licencias que afectan a obras o actuaciones de

suficiente entidad como para precisar de responsables facultativos de cualificación especificada, para cada caso, en el capítulo siguiente.

2. Serán solicitadas en modelo impreso facilitado por el Ayuntamiento, y concedidas por acuerdo de la Comisión de Gobierno Municipal, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Art. VI.11. Licencia TR3 de tramitación especial

1. Se trata de licencias que, por amparar actos que requieren la mayor garantía de publicidad, precisan tramitación complementaria, consistente en la exposición al público, durante 15 días, de la documentación aportada, previa al pronunciamiento de la Comisión de Gobierno sobre su eventual concesión. El período de 15 días hábiles empezará a contarse a partir del día siguiente del acuerdo de la Comisión Informativa de Urbanismo, en el que será expuesto dicho acuerdo en el tablón de anuncios municipal.

2. La decisión de la Corporación se producirá una vez conocidos tanto el informe de los servicios técnicos municipales como las alegaciones que puedan producirse en el período de exposición al público de la documentación aportada.

3. Cuando la licencia afecte a aspectos que configuren elementos fundamentales del territorio, y especialmente espacios de especial calidad ambiental, urbana o natural, la Corporación podrá recabar informes complementarios de aquellas personas, organismos o instituciones que la Corporación estime competentes en la materia de que se trate. Dichos informes no tendrán carácter vinculante, pero se expondrán en la sesión en la que se adopte el acuerdo pertinente, relacionándose en el Acta de dicha sesión.

4. Cuando las características de la licencia solicitada hagan suponer la eventual existencia de perjuicios o impactos sustanciales sobre determinados sujetos, se hará citación personal a los interesados y presuntos perjudicados. Las alegaciones que puedan presentar serán tenidas en cuenta por la Corporación, expuestas en la sesión en que vaya a tomarse el acuerdo y relacionadas en el acta de dicha sesión.

Art. VI.12. Licencias TR4 de tramitación ante la Comisión de Urbanismo de Extremadura

1. Se trata de licencias que, en virtud de la ubicación del acto que amparan, hayan de tramitarse mediante información pública durante 15 días en la capital de la provincia y aprobación de la misma, si procede, por la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

2. Esta tramitación se aplicará a los supuestos siguientes en suelo no urbanizable, según lo dispuesto en el artículo 44 del RG, e independientemente de cualesquiera otros trámites que se exijan para cada tipo de actuación y suelo en estas N.U.:

a) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

b) Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en los que no exista la posibilidad de formación de núcleo de población según queda definido en estas N.U.

Art. VI.13. Exacciones

1. El Ayuntamiento procederá a la fijación de las exacciones que se estimen oportunas en concepto de derechos de licencia. El Ayuntamiento podrá graduar la cuantía de las exacciones en función de la mayor complejidad en la tramitación de las licencias.

Art. VI.14. Inspección

1. Para todos aquellos actos que impliquen licencias de tramitación normal, especial o ante la CUE, se procederá del modo siguiente.

2. Una vez concedida la licencia y efectuado el replanteo, se comunicará al Ayuntamiento el inicio de las obras. El replanteo deberá hacerse de manera que los servicios técnicos municipales puedan apreciar con exactitud todas aquellas circunstancias que puedan afectar al edificio, pero no se comenzarán los movimientos de tierra, talas o cortas de árboles, demoliciones ni ningún otro trabajo preparatorio.

3. Una vez efectuada la inspección del replanteo por parte de los servicios técnicos municipales, estos emitirán un certificado dentro de los 15 días siguientes a la comunicación del propietario al Ayuntamiento. Dicho certificado tendrá la forma de Acta de Replanteo previo. Tanto la propiedad como los constructores y técnicos directivos de las obras serán responsables del estricto mantenimiento de las alineaciones acordadas en este acto, dentro del marco reglamentario del RD.

4. En la oficina de obras o en sitio próximo y accesible existirá un ejemplar del proyecto, visado por el Ayuntamiento, y modelo municipal acreditativo de la licencia obtenida en la valla de la obra.

5. Las modificaciones que deban introducirse en el proyecto se ajustarán a la tramitación prevista para su formación, en todo lo que las afectare.

Art. VI.15. Publicidad

1. Será obligatoria la exhibición, en lugar bien visible de las

obras, del modelo municipal acreditativo de haber obtenido licencia apta para los trabajos que se estén realizando. Estos no podrán dar comienzo hasta que haya sido emplazado dicho modelo, que habrá de poder ser contemplado sin estorbo desde la vía pública.

2. El modelo acreditativo de la concesión de la licencia expresará inequívocamente la fecha de su concesión.

3. Cualquier particular podrá ejercer la acción pública ante el Ayuntamiento, solicitando la paralización de obras que estén en curso sin disponer del modelo descrito, o cuya licencia esté caducada.

Art. VI.16. Caducidad y renovación de las licencias

1. Las licencias poseen un período de vigencia que es el especificado, para cada tipo, en los artículos siguientes. Una vez transcurrido dicho período sin haber ultimado los trabajos, o la mitad del mismo sin haberlos iniciado, se entiende que su caducidad se produce automáticamente, extinguiéndose los derechos que amparaba la licencia.

2. La licencia entra en vigor en la fecha posterior a la recepción de la notificación por el interesado.

3. No obstante lo señalado en el punto 1, podrá solicitarse, por una sola vez y por causa justificada, la prórroga de la licencia por un período máximo igual a la mitad del período de vigencia de la licencia; siempre que la prórroga haya sido solicitada dentro del período de vigencia de la licencia para la que se solicita.

4. La renovación de una licencia caducada se ajustará al mismo procedimiento que su primera concesión, salvo por lo que respecta a la documentación técnica (proyectos de ejecución) y siempre que no se modifiquen sus características.

CAPITULO 2: DETERMINACIONES GENERALES SOBRE TIPOS DE ACTUACIONES

SECCION 1.— DIVISIONES Y SEGREGACIONES DE FINCAS

Art. VI.17. Requisitos

1. Es preceptiva la solicitud de licencia municipal para la realización de parcelaciones, divisiones y segregaciones de fincas en cualquier lugar del término municipal, sea cual sea su calificación urbanística. Quedan exceptuados de esta consideración los Planes de Concentración parcelaria que sean promovidos y realizados por la Administración.

2. Con independencia de lo que dicta la legislación agraria al

respecto, quedan prohibidas las divisiones o segregaciones de terrenos que den lugar a que todas o alguna de las fincas segregadas no tengan acceso directo e inmediato a la vialidad existente. Se considerará como vialidad existente a la red de caminos rurales que aparece en la cartografía oficial a escala 1:10.000, o alternativamente la del Catastro de Rústica del Ministerio de Hacienda, a escala 1:5.000.

3. No obstante podrán realizarse parcelaciones que no cumplan las determinaciones de este artículo, exclusivamente en el caso de que se trate de proyectos de creación de Huertos Familiares y siempre que tales proyectos cumplan las determinaciones que se fijan para tal uso en la sección correspondiente.

Art. VI.18. Documentación

1. Para solicitar licencia de parcelación, reparcelación o segregación de fincas en SNU deberán presentarse los siguientes documentos:

a) Plano a escala 1:5.000 ó 1:10.000 en el que se exprese la división o reordenación catastral propuesta.

b) Memoria en la que se justifique la superficie y dimensiones de la o las parcelas iniciales y de la o las resultantes.

2. En el caso de divisiones, segregaciones o ventas de parcelas que contengan cargas ésta se hará constar.

Art. VI.19. Tramitación y vigencia de licencias

1. Se realizará una tramitación del Tipo TR2 (normal).

2. La licencia de parcelación tendrá una vigencia de año y medio a partir de la fecha de concesión, pudiendo prorrogarse por medio año más como máximo, a criterio de la Corporación.

SECCION 2.— REUTILIZACION Y REHABILITACION DE CONSTRUCCIONES ANTERIORES

Art. VI.20. Condiciones y requisitos

1. Con carácter general se admite la reutilización de las edificaciones preexistentes, para vivienda u otros de los usos autorizados en cada una de las categorías de SNU, siempre que en la rehabilitación se cumplan las determinaciones que se fijan para las edificaciones en los respectivos tipos de SNU. También podrán rehabilitarse las construcciones ruinosas, bajo las mismas condiciones y siempre que éstas conserven la estructura esencial. En ningún caso podrá alterarse la estructura.

2. En los casos, de rehabilitación para usos de alojamiento

colectivo para trabajadores temporeros, o viviendas de agricultores vinculadas a la explotación, el proyecto deberá reunir las mismas características de habitabilidad que se fijan para todos los edificios de viviendas en el Título V de estas N.U.

Art. VI.21. Documentación

1. Se aportarán los expedientes al menos los siguientes documentos:
 - a) presupuesto de las obras.
 - b) memoria en que se describan sus características y situación.
 - c) documentación fotográfica del edificio.
 - d) plano de situación a escala 1:10.000
2. Si la obra altera el aprovechamiento urbanístico del edificio, respetando en cualquier caso lo establecido por las N.U., se aportará proyecto de ejecución en las condiciones previstas para obra nueva en el Título V.
3. Si la obra altera el uso, dentro de los admitidos para su zona, y siendo procedente, se presentará autorización de apertura de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios Locales. En cualquier caso la alteración de uso tendrá claramente en la documentación, de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas, o en el entorno ambiental.

Art. VI.22. Tramitación y vigencia de la licencia

1. Si no hay alteración de uso o éste no supusiera incidencia en terceras personas, procede una tramitación del tipo TR2 (normal). En caso contrario la tramitación será del tipo TR3 (especial), con citación personal a los eventuales perjudicados, debiendo solicitarse autorización de la C.U.E. en aquellos casos en los que el uso al que se vaya a destinar el edificio así lo exija.
2. La vigencia de la licencia será de seis meses, ampliable a criterio de la Corporación.

SECCION 3.— INSTALACIONES DE UTILIDAD PUBLICA

Art. VI.23. Condiciones y Requisitos

1. En aquellas categorías de NSU de Baja Protección, (TIPO VII), podrán autorizarse otras actividades y construcciones distintas de las expresamente autorizadas si cuentan con la calificación de instalación o edificación de utilidad pública o de interés social, y se justifica expresa y suficientemente la necesidad de situarla en el medio rural.

2. En tales supuestos, y en cualquier caso, deberán cumplirse las determinaciones sobre prevención de formación de núcleo de población y condiciones de edificabilidad que se fijan para cada categoría de SNU.

3. Si la instalación revistiese cualquier mínimo riesgo potencial para las personas o cosas, habrán de fijarse distancias de protección con limitación de usos en torno a la misma. Tales áreas de protección deberán incorporarse como Anexos a estas N.U., previo el trámite de modificación de las mismas legalmente requerido, incluyéndose dentro del Título VII sobre Protección de las personas contra campos electromagnéticos y otros riesgos de origen industrial y/o militar.

4. Las construcciones deberán cumplir las determinaciones y condiciones de edificación que en el resto del articulado se fijan para cada uso según los tipos de suelo asimilados. Cuando se trate de algún uso no recogido en dicho articulado, deberán cumplirse al menos las condiciones que se fijan para las obras públicas en la sección siguiente.

Art. VI.24. Documentación

1. Se estará a lo dispuesto en estas N.U., sobre Documentación para Obra Nueva en continuo urbano.
2. Además de lo dispuesto en el punto anterior, en el expediente deberá acreditarse la existencia de declaración de utilidad pública o interés social, con señalamiento expreso de las razones en que se basa la necesidad de situar la instalación en el medio rural. Si es el propio Ayuntamiento el que efectúa la declaración, esta deberá haber sido previamente expuesta al público e informada por los organismos de la Junta de Extremadura afectados, de acuerdo con lo que determina el art.º VI.7 de estas NU.
3. En la memoria del proyecto deberá demostrarse expresamente la inexistencia de riesgo para las zonas vecinas en orden al equilibrio ecológico, a las condiciones naturales o a los valores paisajísticos. Estos extremos se mostrarán mediante el oportuno Estudio de Impacto Ambiental previo, que deberá haber sido aprobado por la Agencia de Medio Ambiente, de la JE.
4. Se adjuntará plano de situación a escala 1:10.000.

Art. VI.25. Tramitación y vigencia de las licencias

1. Procederá una tramitación de la licencia del Tipo TR4 (Comisión de Urbanismo de Extremadura).
2. La vigencia de la licencia será de 18 meses, prorrogables a criterio de la Corporación.

SECCION 4.— INSTALACIONES DE OBRAS PUBLICAS**Art. VI.26. Condiciones y requisitos**

1. Fuera de las categorías de SNU calificadas de reserva ecológica, protección paisajística, protección especial o protección ecológico-ambiental (correspondientes a los TIPOS I, II, III y IV), y de acuerdo con lo previsto en el artículo 16.3 de la LRSOU, podrán autorizarse construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, conservación y servicios de obras públicas, siempre que, sin perjuicio de las que se exijan desde otras normativas concurrentes, se haga cumplimiento de las siguientes condiciones.

2. En relación con las carreteras sólo se admitirán como relacionadas con la conservación y servicio de las obras públicas las actividades y construcciones siguientes:

- a) viveros de obras públicas.
- b) estaciones de servicio.
- c) áreas destinadas a aparcamiento y zonas de reposo.
- d) zonas destinadas a paradas de autobuses, básculas de pesaje y lugares de socorro público.

3. Las construcciones no podrán ser adscritas al uso de vivienda, salvo en el caso de que se trate de una vivienda aneja vinculada a otros usos autorizados, destinada exclusivamente al propietario o el vigilante de las instalaciones.

4. En cualquiera de los casos excepcionales recogidos en el punto precedente la vivienda computará a los efectos de la ocupación permitida.

5. La parcela mínima edificable será de 5.000 m², y la ocupación máxima de la edificación será del 20% de la superficie de la parcela, hasta un volumen máximo edificado de 9.000 metros cúbicos.

6. El número máximo de plantas será de una; cuando se dé el caso de vivienda aneja podrá autorizarse excepcionalmente una segunda planta. La altura máxima será en cualquier caso de 9 metros en todos los puntos, exceptuando las chimeneas.

7. Las edificaciones se situarán como mínimo a las siguientes distancias mínimas:

- a) 15 metros como mínimo frente a viales, salvo que exista una separación preceptiva mayor para el caso.
- b) 10 metros del resto de linderos.
- c) 250 metros a la vivienda más próxima ya existente.
- d) 200 metros de cualquier otra edificación existente.

8. No se autorizará ningún tipo de edificación en parcelas con pendiente media superior al 20%.

9. Los movimientos de tierras no podrán dar lugar a taludes con pendientes superiores al 30%. En cualquier caso los taludes serán arborizados.

10. Entre los edificios y la carretera deberá quedar en cualquier caso un espacio libre de al menos la misma superficie que la ocupada por la construcción. Este espacio deberá ser arbolado y ajardinado, y contará con plazas suficientes de aparcamiento.

11. El espacio no ocupado por la edificación y aparcamientos deberá estar adscrito exclusivamente a un uso agrícola o forestal.

12. Se deberá asegurar en el proyecto la depuración de las aguas residuales, por métodos de validez reconocida; no autorizándose en ningún caso los pozos ciegos. Los sistemas de depuración deberán estar contruidos y/o instalados antes de la finalización del forjado de la construcción a la que sirvan.

13. Deberá asegurarse asimismo, estando recogido en el proyecto, el sistema de recogida y eliminación de basuras, por sistemas respetuosos con el entorno ambiental.

14. Las construcciones, de libre composición, armonizarán con el entorno, no autorizándose ninguna perturbación de las perspectivas paisajísticas del lugar. Entre los materiales, texturas y colores se utilizarán preferentemente los tradicionales de la zona, si son compatibles con el destino de la edificación.

Art. VI.27. Documentación

1. Se adjuntará al expediente demostración expresa del cumplimiento del condicionado que se fija en el artículo anterior.

2. Se exigirá la documentación que para obra nueva en continuo urbano se fija en estas N.U.

3. Se adjuntará suficiente documentación fotográfica sobre las características naturales y ambientales de la zona, así como simulación del impacto ambiental de la edificación mediante montaje fotográfico.

4. Se adjuntará plano de situación a escala 1:10.000.

Art. VI.28. Tramitación y vigencia de las licencias

1. Procederá tramitación del Tipo TR3 (Especial).

2. La vigencia de la licencia será de un año, prorrogable a criterio de la Corporación.

SECCION 5.— CAMPAMENTOS DE TURISMO**Art. VI.29. Condiciones y requisitos**

1. En los suelos de Baja protección o Protección por Actuaciones (TIPO VII y VIII), y sólo en estos, podrán desarrollarse instalaciones controladas de acampada para la ubicación temporal de tiendas y caravanas de uso generalmente estacional.

2. El tamaño máximo de los campamentos será de 350 plazas, requiriendo una superficie mínima bruta por usuario de 50 m²
3. La parcela mínima será de 5.000 m².
4. La distancia mínima al núcleo urbano u otros campamentos existentes será de 1.000 metros; y de 250 metros a la vivienda existente más cercana, o a las áreas de especial protección, reserva ecológica y protección paisajística (TIPOS I, II y III). Las distancias mínimas tienen la excepción de los suelos destinados a Actuaciones Públicas.
5. En cuanto a condiciones generales, y sin perjuicio del cumplimiento de todos los puntos del presente artículo y del resto del articulado de las N.U. que puedan afectar, deberá darse completo cumplimiento de lo dispuesto en la Orden del 28 de julio de 1966 (BOE de 18.1.71), sobre campamentos de turismo; Decreto 3787/70 de 19 de diciembre; orden de 2.10.57 sobre instalaciones en cercanías a carreteras y caminos; así como en lo que pueda disponer al respecto la Consejería de Turismo o cualquier otro organismo competente de la JE.
6. En ningún caso las construcciones podrán ser adscritas al uso de vivienda, salvo en el caso de la vivienda para el propietario o el vigilante del campamento.
7. Las edificaciones permanentes y de obra no podrán suponer más de un 10% de la superficie de la parcela, incluyendo todos los servicios del campamento; el número máximo de plantas será de una, con una altura máxima en todos los puntos de 5 metros; y la distancia mínima a linderos será de 10 metros.
8. No se autorizarán edificaciones de ningún tipo en parcelas con pendiente media superior al 20%.
9. Los movimientos de tierra no podrán dar lugar a taludes con pendientes superiores al 30%. En cualquier caso los taludes serán arborizados.
10. Se deberá asegurar en el proyecto la depuración de las aguas residuales, por métodos de validez reconocida; no autorizándose en ningún caso los pozos ciegos. Los sistemas de depuración deberán estar contruidos y/o instalados antes de la finalización de las obras restantes.
11. Deberá asegurarse asimismo, estando recogido en el proyecto, el sistema de recogida de basuras, las cuales deberán ser transportadas al vertedero público municipal o vertedero comarcal controlado.
12. Las construcciones, de libre disposición, así como la organización interior del campamento para la disposición de las tiendas o caravanas, armonizarán con el entorno, no autorizándose ninguna perturbación de las perspectivas paisajísticas del lugar. Entre los materiales se utilizarán exclusivamente los tradicionales de la zona.

13. Los campamentos contarán con un perímetro de arbolado de al menos tres hileras y 15 metros de profundidad, de especies variadas, adaptadas a la zona y de rápido crecimiento.

14. Independientemente del cinturón verde descrito en el punto anterior, los campamentos deberán contar con una densidad de arbolado de al menos 500 árboles por Hectárea, preferentemente de encinas, alcornoques, fresnos, acacias, mimosas, palmeras, naranjos y limoneros.

Art. VI.30. Documentación

1. Se estará a lo dispuesto para la Documentación en instalaciones de obras públicas, en la sección anterior.

Art. VI.31. Tramitación y vigencia de las licencias

1. Procederá tramitación del Tipo TR4 (C.U.E.).
2. La vigencia de la licencia será de un año, prorrogable a criterio de la Corporación.

SECCION 6.— HUERTOS FAMILIARES

Art. VI.32. Condiciones y requisitos

1. Fuera de las categorías de SNU del Tipo I (reserva ecológica), Tipo II (protección paisajística), Tipo III (especial protección) del Tipo IV (protección ecológico-ambiental) podrán crearse polígonos de huertos familiares de ocio, autoconsumo y/o ayuda a la subsistencia, en los que no regirán las condiciones sobre parcela mínima y otros requisitos fijados para cada categoría de SNU.
2. Los polígonos de huertos familiares a que se hace referencia, y que de ningún modo guardan relación con las parcelaciones y urbanizaciones de segunda residencia, tan sólo podrán ser de promoción pública: Ayuntamiento, Diputación de Badajoz, Junta de Extremadura u otros organismos competentes en la materia. Excepcionalmente podrán autorizarse polígonos de huertos de iniciativa privada siempre que las parcelas mínimas de los mismos no sean inferiores a los 5.000 m², y cumplan el resto de las condiciones fijadas en el siguiente articulado.
3. El número mínimo de huertos de un polígono será de 20. El tamaño mínimo y máximo de los huertos será, respectivamente, de 200 y 5.000 metros cuadrados.
4. Los huertos deberán dedicarse exclusivamente a la producción de cultivos intensivos: frutales, hortalizas y legumbres.
5. La propiedad de los polígonos será pública. No se autorizarán los polígonos de huertos en los casos en que pueda presuponerse

la posibilidad de un traspaso en la propiedad del suelo. En el caso de los huertos de iniciativa privada tan solo podrá darse un cambio de titularidad en aquellos casos en los que la parcela mínima sea superior a la fijada para uso residencial en el área en que se ubique el polígono; en el resto de los casos deberán funcionar en régimen de alquiler.

6. Los polígonos deberán contar con un cinturón forestal de protección visual de al menos 20 metros, con al menos tres hileras de árboles de especies propias de la zona, no autorizándose ninguna especie de eucaliptus.

7. No se autorizarán otros cerramientos interiores ni exteriores que no sean los construidos con piedra del país, por el sistema tradicional y con una altura máxima de 1,20 metros.

8. Podrá autorizarse la construcción de casetas para los aperos, en el interior de las parcelas, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) La superficie máxima edificada será de 15 metros cuadrados, y deberán estar situadas al menos a 5 metros de linderos.

b) La altura máxima de la edificación, incluyendo techumbre, será de 4 metros, en una sola planta y sin posibilidad de doblado.

c) Los únicos materiales autorizados hacia el exterior serán el enfoscado blanqueado para los muros; carpintería de madera o aluminio lacado en colores adecuados para el cierre de huecos; y teja árabe roja o entretejido vegetal para las cubiertas.

No se autorizará la instalación de suministro eléctrico a las parcelas, salvo que se trate de sistemas autónomos individuales de las propias parcelas (energía solar, eólica, baterías, etc.).

9. Podrá construirse como centro social un edificio de servicios y administración del polígono, con una superficie máxima edificada de 100 m², y que en todo lo demás cumplirá las especificaciones fijadas para las casetas de aperos.

Art. VI.33. Documentación

1. Deberá adjuntarse la siguiente documentación:

a) Proyecto de ejecución realizado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

b) Nombre del organismo promotor y justificación de su capacidad legal, si se trata de promoción pública.

c) Ordenanzas de gestión del polígono.

2. La documentación gráfica del proyecto deberá contener al menos:

a) Plano de situación a escala 1:10.000.

b) Croquis del polígono a escala 1:500 con expresión de la parcelación, redes de caminos interiores, red de distribución de agua de riego, situación de las balsas y bombas de impulsión si las hubiere, y cualesquiera otros extremos del proyecto técnico.

Art. VI.34. Tramitación y vigencia de la licencia

1. La tramitación de la licencia se hará por el procedimiento tipo TR4 (Comisión de Urbanismo de Extremadura).

2. La vigencia de la licencia será de 18 meses, con posibilidad de prórroga según criterio de la Corporación.

SECCION 7.— GRANDES MOVIMIENTOS DE TIERRA

Art. VI.35. Condiciones y requisitos

1. Precisarán licencia de obra todos aquellos grandes movimientos de tierra que sean debidos a causas distintas que las nivelaciones normales propias del regadío, o los movimientos normales previos a la construcción de edificios e instalaciones debidamente autorizados.

2. Quedan incluidas en esta consideración las actividades extractivas y prospectivas de cualquier tipo, sin perjuicio de la necesidad, que tengan de recabar autorización de otras entidades u organismos. En este sentido, la obtención de autorización por parte de otras autoridades u organismos no prejuzgará la obtención de la licencia municipal.

3. No se concederán licencias de este tipo sobre suelos de los tipos I, II, III, IV y VI, salvo en el caso de tratarse de excavaciones arqueológicas o prospecciones de minerales de valor estratégico, las cuales estarán obligadas a cumplir todos los demás requisitos que se imponen en esta sección, y a demostrar su necesidad mediante los correspondientes certificados de los organismos interesados en la materia (Consejería o Ministerio de Cultura, y Consejería o Ministerio de Industria respectivamente).

4. El otorgamiento de la licencia municipal estará subordinado al cumplimiento de los requisitos siguientes:

a) El respeto a las condiciones paisajísticas de la zona.

b) La conservación del arbolado.

c) La no desviación, disminución o polución de las corrientes de aguas superficiales o subterráneas.

5. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia a pesar del cumplimiento aparente de todos los puntos anteriores, cuando considere que la realización de las actividades pueda afectar a la morfología, el paisaje o el ambiente del lugar.

6. Cuando para la restitución de las condiciones naturales sea necesaria la repoblación de árboles, se impondrá al titular de la licencia la obligación de efectuarla con árboles propios del lugar, preferentemente de la especie preexistente, salvo que esta fuera eucaliptus que queda expresamente prohibido, y cuidar de la plantación hasta que haya echado raíces y pueda desarrollarse de forma natural.

7. Los movimientos de tierras respetarán, en todo caso, los niveles de terreno en linderos con otras parcelas, salvo existencia de común acuerdo. Los taludes de transición entre el nivel del terreno en otras parcelas y la propia no podrán hacerse con inclinación mayor de 30 grados. Y en todo caso se resolverá en terreno propio la circulación de aguas superficiales procedentes de la lluvia, si el movimiento de tierras altera el régimen de circulación de esas aguas en perjuicio de linderos.

Art. VI.36. Documentación

1. La solicitud de licencia municipal concretará necesariamente en la documentación los siguientes extremos:

- a) Localización a escala 1:10.000
- b) Memoria sobre el alcance de las actividades que se pretenden desarrollar, señalando específicamente las excavaciones o terraplenes previstos, la duración aproximada de la explotación y el cumplimiento de las condiciones y requisitos a que se refiere el artículo anterior.
- c) Mención específica de las precauciones adoptadas para no afectar la conformación del paisaje.
- d) Testimonio fehaciente del título de propiedad del terreno donde se quiere actuar. Si el solicitante de la licencia no es el propietario, presentará autorización notarial del propietario.
- e) Descripción de las operaciones, con plano topográfico a escala 1:5.000 o de mayor detalle, grafiando los perfiles de los trabajos a realizar. Con igual detalle deberá expresarse el estado en que quedará el terreno una vez finalizados los trabajos, así como las operaciones que el solicitante se compromete a realizar para integrar las áreas afectadas con el paisaje circundante.
- f) Cuantificación numérica de los trabajos a realizar.
- g) Garantías de carácter patrimonial que el solicitante ofrece para asegurar el cumplimiento de los compromisos derivados de la concesión de licencia.
- h) Documentación fehaciente de los extremos citados en el apartado 3.º del art.º VI.26.

Art. VI.37. Tramitación y vigencia de la licencia

1. Procederá tramitación del tipo TR3 (especial). El Ayuntamiento podrá en cualquier caso denegar la licencia si, durante la tramitación de la misma, se produjeran quejas de los particulares derivadas de previsibles molestias o deterioro del medio ambiente.
2. Las graveras y otras actividades extractivas tramitarán licencia Tipo TR.4 (C.U.E.).
3. La vigencia de la licencia será la que establezca el

Ayuntamiento en base a la justificación razonada del solicitante referente a la duración que se solicite.

SECCION 8.— EXPLOTACIONES GANADERAS SIN TIERRA

Art. VI.38. Definición

1. Fuera de las áreas de reserva ecológica, protección paisajística, especial protección y áreas periurbanas (TIPOS I, II, III y V), podrán construirse granjas ganaderas industriales del Tipo III sin necesidad de estar vinculadas a una explotación agrícola.
2. Asimismo, y en este caso exclusivamente en los Suelos de Baja Protección (TIPOS VII), podrán desarrollarse Polígonos Ganaderos que agrupen a varias explotaciones ganaderas sin tierra, únicamente en el caso de que sean de promoción pública.

Art. VI.39. Condiciones y requisitos de las explotaciones aisladas

1. La distancia mínima a la vivienda más próxima será de 200 metros; y de 1.500 metros a los límites de Suelo Urbano, o del Suelo Apto para Urbanizar (urbanizable); la distancia mínima a otras explotaciones similares será de 300 metros, sin perjuicio de lo que disponga al respecto, para ciertas especies, la normativa vigente sobre Higiene y Sanidad Animal.
2. La parcela mínima será de 5.000 m².
3. La superficie máxima ocupada por la edificación será del 20% de la parcela, hasta un límite de 2.000 m².
4. La altura máxima de la edificación hasta la arista de coronación será de 8 metros.
5. La distancia mínima a linderos será de 15 metros.
6. Entre los materiales se elegirán, dentro del abanico de posibles, aquellos que menor impacto ambiental puedan causar en el entorno, con especial cuidado en las zonas de Protección Ecológico-Ambiental (TIPO IV).
7. Quedan prohibidos los vertidos directos de purines y otros residuos ganaderos a cauces, así como los pozos ciegos o balsas no impermeabilizadas, debiendo mostrar claramente el proyecto la solución elegida para el tratamiento de residuos de forma no contaminante.
8. Salvo que la parcela se halle situada a menos de 300 metros de un transformador o línea de tensión adecuada ya existentes, no se permitirá el trazado de nuevos tendidos eléctricos; debiendo mostrar el proyecto la solución adoptada para la generación autónoma de energía.
9. La explotación deberá ser rodeada por al menos 4 hileras de árboles de gran porte, de hoja perenne y rápido crecimiento.

Estos deberán plantarse con una altura mínima de 2 metros, y antes del tendido de la cubierta del primer edificio que se construya en la parcela.

Art. VI.40. Condiciones y requisitos para los polígonos ganaderos

1. Se dará cumplimiento a los puntos 2, 4, 6, 7, 8 y 9 del artículo anterior.
2. Las distancias mínimas a respetar, medidas desde cualquier punto perimetral del conjunto edificado del polígono, y siempre que no exista una normativa más restrictiva, serán:
 - a) 500 metros a cualquier vivienda habitada.
 - b) 1.500 metros a límites de Suelo Urbano o Suelo Apto para Urbanizar.
 - c) 1.000 metros a otros polígonos ganaderos.
 - d) 500 metros a otras explotaciones ganaderas industriales aisladas.
3. La superficie máxima ocupada será del 60% de la parcela.

Art. VI.41. Documentación

1. Se adjuntará demostración expresa del cumplimiento del condicionado fijado en los artículos anteriores.
2. Se exigirá la documentación que para obra nueva en continuo urbano se fija en estas N.U.
3. Se adjuntará suficiente documentación fotográfica sobre las características naturales y ambientales de la zona, así como simulación del impacto ambiental de la o las edificaciones, mediante montaje fotográfico. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia si se diesen fundadas sospechas de que el impacto ambiental iba a ser más grave del previsto por el proyecto.
4. Se adjuntará plano de situación a escala 1:10.000.

Art. VI.42. Tramitación y vigencia de las licencias

1. En el caso de instalaciones vinculadas a una explotación agrícola se tramitará licencia Tipo TR3 (especial).
2. En cualquier otro caso (explotación aislada o Polígonos ganaderos) procederá tramitación del tipo TR4 (C.U.E.).
3. La vigencia en ambos casos será de un año, prorrogable según criterio de la Corporación.

SECCION 9.— CERCADOS DE FINCAS Y PROTECCION DE VIAS PECUARIAS

Art. VI.43. Retranqueos a lindes y caminos

1. Los cierres y cercados de fincas vecinas a caminos públicos de

cualquier titularidad, se realizarán previo retranqueo obligatorio respecto del camino, con las siguientes medidas.

2. Cuando el camino tenga una anchura de vía inferior a 6 metros, el retranqueo será de 3,5 metros al eje del camino.
3. Cuando el camino tenga una anchura de vía de 6 metros, o superior, el retranqueo será de 2 metros al borde del camino.

SECCION 10.— OTRAS ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. VI.44. Condiciones, documentación y tramitación

1. En lo referente a derribos, apeos, vallados, obra nueva, reformas, apertura y uso, se estará a lo dispuesto para cada tipo de suelo en los capítulos siguientes. Cuando no se exprese detalle sobre alguno de los extremos, se aplicará lo dispuesto para actos similares en el Título IV.

CAPITULO 3: AREAS DE RESERVA ECOLOGICA (TIPO I)

Art. VI.45. Definición y delimitación

1. Las áreas objeto de reserva ecológica (Tipo I) están constituidas por aquellos suelos que, en atención a su elevado valor ecológico, científico y paisajístico, deban ser protegidos con el máximo rigor, quedando prohibidas en las mismas los usos o aprovechamientos que puedan suponer algún riesgo para la preservación de los valores naturales que se pretenden proteger.

Art. VI.46. Actividades Prohibidas

- a) La tala de árboles de cualquier naturaleza.
- b) La localización de vertederos de cualquier tipo.
- c) Las obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.
- d) La extracción de arenas o áridos, las explotaciones mineras y sus infraestructuras.
- e) Las construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.
- f) Las construcciones y edificaciones públicas singulares.
- g) Las obras e instalaciones de carácter turístico recreativo.
- h) Cualquier obra de carácter infraestructural, excepto aquellas de protección hidrológica debidamente autorizadas.
- i) La actividad cinegética.
- j) Las actividades agroganaderas o forestales que supongan intensificación de los actuales aprovechamientos.
- k) Las instalaciones para la primera transformación de los productos agrícolas y aquellas destinadas a la estabulación de ganado.
- l) Los invernaderos y, en general, los cultivos bajo plástico.

m) La instalación de soportes de publicidad, excepto aquellos de carácter institucional que proporcionen información sobre el espacio.

Art. VI.47. Usos permitidos

1. Las adecuaciones naturalísticas de carácter permanente, destinadas específicamente a usos didácticos o científicos controlados.
2. Las obras de protección hidrológica, previa aprobación de un estudio abreviado de Impacto Ambiental por la Agencia de Medio Ambiente.
3. Las obras de repoblación forestal y revegetación, previa petición e informe de la Agencia de Medio Ambiente.
4. La actividad piscícola.
5. Cualquier otro uso que no sean los explícitamente señalados en el párrafo anterior será considerado como susceptible de provocar la formación de núcleo de población, y en consecuencia será prohibido.

CAPITULO 4: AREAS DE PROTECCION PAISAJISTICA (TIPO II)

Art. VI.48. Definición y delimitación

1. Las áreas objeto de protección paisajísticas (Tipo II) están constituidas por aquellos suelos que, presenten un indiscutible valor paisajístico en su estado natural, debiéndose preservar de todo proceso urbanizador o acciones que lo deterioren.

Art. VI.49. Actividades Prohibidas

- a) La tala de arboles.
- b) La localización de vertederos de cualquier naturaleza.
- c) Las obras de desmontes aterrazamientos y rellenos no asociadas a obras de infraestructura debidamente autorizadas.
- d) La extracción de arenas o áridos, las explotaciones mineras y sus infraestructuras.
- e) Las construcciones de nueva planta con independencia del tipo que sean, agrícola-ganadera, industrial o residencial.
- f) La colocación de carteles informativos de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, incluyendo tanto la publicidad apoyada directamente sobre las edificaciones o cualquier otro elemento. Se excluyen de esta prohibición los carteles informativos relacionados con las actividades o edificaciones existentes en dichas áreas.
- g) Cualquier actividad económica que suponga una transformación degradante de estas áreas.
- h) Las obras de infraestructura en general, excepto aquellas que

por su naturaleza inevitablemente deban localizarse en este espacio. Deberán contar con la declaración de utilidad pública e interés social y redactarse un Estudio de Impacto Ambiental en el que se asegura la ejecución de las medidas correctoras necesarias; limitando las construcciones superficiales a las mínimas.

i) Quedan taxativamente prohibidas las instalaciones que presenten coloridos estridentes y muy contrastados con su entorno.

Art. VI.50. Usos permitidos

1. Las adecuaciones e instalaciones que no comportando edificación, potencien la capacidad paisajística.
2. El acondicionamiento de accesos peatonales.
3. Las actividades didácticas-científicas y culturales que no impliquen la construcción de edificaciones.
4. Las labores de conservación y mantenimiento del patrimonio arqueológico y arquitectónico.
5. Las actividades agrícola-ganadera que no comporten transformación del medio.
6. Las labores de revegetación, previo Estudio de Impacto Ambiental, aprobado por la Agencia de Medio Ambiente.
7. La obra de infraestructuras que inevitablemente deban localizarse en este espacio, asegurando su integración paisajística.
8. Cualquier otro uso que no sean los explícitamente señalados en el párrafo anterior será considerado como susceptible de provocar la formación de núcleo de población, y en consecuencia será prohibido.

CAPITULO 5: AREAS DE ESPECIAL PROTECCION (TIPO III)

Art. VI.51. Definición y delimitación

1. La áreas objeto de especial protección (Tipo III) están constituidas por aquellos suelos que, en atención a sus valores naturales, culturales o productivos, o bien por contener restos de interés histórico-artístico, o por la conjunción de varias de estas razones, deban ser preservados de cualquier cambio o transformación.

2. Se califican como especialmente protegidas las siguientes zonas:

- a) Las márgenes de ríos, arroyos, balsas y en general todas las láminas y cauces de agua naturales o artificiales. A los efectos de definición se considerarán como márgenes los suelos situados a menos de 100 metros lineales (250 metros en los casos del embalse de la cota de máxima avenida o máximo embalse). En el caso del Embalse de Alange la cota de máxima avenida o máximo embalse se sitúa en la cota de los 275 mts.

b) Las tierras situadas dentro de un radio de 300 metros en

torno a restos arqueológicos conocidos o que puedan ser descubiertos, o de otras construcciones públicas o privadas de interés histórico-artístico.

c) Cualesquiera otros suelos de gran interés ecológico que puedan descubrirse y calificarse en consecuencia, a juicio de la Corporación municipal.

Art. VI.52. Actividades Prohibidas

- a) La tala de árboles.
- b) La localización de vertederos de cualquier naturaleza.
- c) Las obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos que no se encuentren asociadas a las instalaciones recreativo-turísticas.
- d) La extracción de arenas o áridos, las explotaciones mineras y sus infraestructuras.
- e) La construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.
- f) Las construcciones residenciales de cualquier naturaleza.
- g) Las obras de carácter infraestructural, excepto aquellas que inevitablemente deban realizarse en razón de su interés público, las asociadas a las actividades primarias tradicionales y las de protección hidrológica.
- h) Las instalaciones para la primera transformación de los productos agrícolas, los invernaderos y las destinadas a la estabulación de ganado.
- i) La instalación de soporte de publicidad, excepto aquellos de carácter institucional que proporcionen información sobre el espacio.
- j) La actividad cinegética tanto en el embalse como en sus márgenes, previa declaración de «Refugio de Caza» por la Agencia de Medio Ambiente de acuerdo con la Ley 8/1990 de Caza de Extremadura.

Art. VI.53. Usos permitidos

1. En las áreas de especial protección sólo se admiten los usos compatibles con las condiciones naturales y con los objetivos de la protección especial. Quedan especialmente prohibidas las repoblaciones con cualquier especie de eucaliptus, así como las talas de sotos y/o arbolado.
2. En las márgenes de cauces y láminas de agua no se permitirán las roturaciones para cultivo cuando en el suelo a ocupar exista vegetación natural consistente.
3. No se permitirán otras construcciones que las destinadas a uso recreativo-ambiental de propiedad y gestión municipal.
4. Las adecuaciones naturalísticas, didácticas y científicas.
5. Las obras o instalaciones de carácter turístico-recreativo especificados en las Directrices.

6. Las actividades primarias tradicionales que actualmente se desarrollan.

7. Las infraestructuras de utilidad pública e interés social, las de protección hidrológica y las asociadas a las actividades primarias tradicionales, previa aprobación de un Estudio de Impacto Ambiental abreviado por la Agencia de Medio Ambiente.

8. La actividad piscícola.

9. Cualquier otro uso que no sean los explícitamente señalados en el párrafo anterior será considerado como susceptible de provocar la formación de núcleo de población, y en consecuencia será prohibido.

Art. VI.54. Condiciones de la edificación

1. Independientemente de lo dispuesto en el capítulo segundo de este Título, los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en suelos del Tipo III deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica de las condiciones en que resultará el entorno.

2. En el caso de construcciones destinadas a uso recreativo-ambiental, éstas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como materiales únicos piedra del país para las fachadas; teja árabe roja o enramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos; exigiéndose las siguientes condiciones complementarias:

- a) La superficie máxima edificable será de 100 m.², en una sola planta y con una altura máxima de 4,50 m.
- b) Si el edificio cuenta con cerca, ésta sólo podrá ser de piedra del país, con una altura máxima de 1,20 metros, o de vegetación viva.
- c) Entre el edificio y todos los caminos o carreteras a que asome la parcela se plantarán al menos dos hileras de arbolado propio de la zona.
- d) Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.
- e) Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos. No obstante lo anterior, si la vivienda está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.
- f) La planta del edificio deberá ser rectangular, o en ángulo recto; o bien la forma tradicional de cortijo cerrado, de tres o cuatro lados construidos y patio interior de al menos la misma

superficie que la edificada. No autorizándose en ningún caso formas singulares no tradicionales.

Art. VI.55. Tramitación de licencias

1. En todos los casos se seguirá una tramitación del tipo TR4 (Comisión de Urbanismo de Extremadura).
2. En cuanto a documentación y vigencia se dará asimismo cumplimiento a lo dispuesto en el capítulo segundo, sección 3, sobre instalaciones de utilidad pública.

CAPITULO 6: AREAS DE PROTECCION ECOLOGICO-AMBIENTAL (TIPO IV)

Art. VI.56. Definición y delimitación

1. La categoría de suelos no urbanizables protegidos por sus valores ecológico-ambientales está constituida fundamentalmente por las áreas de dehesa arbolada, cercados, olivares, etc., según se refleja en la cartografía de las NNSS a escala 1:10.000 (Dehesa Arbolada (DA), Dehesa Desarbolada (DD), Dehesa Hueca (DH), Olivar (O), alternancia Olivar con Viñedo (O/V) y Frutales (Fr) según la leyenda del plano de usos del Suelo Rústico).
2. Esta categoría de suelos gozarán de un cierto grado de protección en atención a su función productiva, cultural y paisajística, siendo asimismo fundamentales para la conservación de los ecosistemas de la zona. Son zonas delicadas en términos ecológico-paisajísticos, visibles además desde carreteras y núcleo urbano, que por lo tanto requieren una importante protección.

Art. VI.57. Actividades Prohibidas

- a) No se permitirá la tala del arbolado para la roturación y cultivo intensivo con labor, salvo en el caso de que el fin de la transformación sea una nueva plantación regular de árboles para la producción agrícola. Quedan especialmente prohibidas las plantaciones de eucaliptus.
- b) La localización de vertederos de cualquier naturaleza.
- c) La extracción de arenas o áridos, las explotaciones mineras y sus infraestructuras.
- d) La edificación de carácter residencial no asociadas a la actividad agrícola o ganadera.
- e) Las construcciones y edificaciones industriales.
- f) Las obras de carácter infraestructural, excepto aquellas que inevitablemente deban realizarse en razón de su interés público y social, las asociadas a las actividades primarias tradicionales y las de protección hidrológica.

- g) Los invernaderos y cultivos forzados bajo plástico.

Art. VI.58. Usos permitidos

1. En las áreas descritas en el artículo VI.56, calificadas como protegidas Tipo IV, sólo podrán darse los usos compatibles con la conservación plena del arbolado existente, y con el mantenimiento de su función productiva y la ordenación especial existente, en cuanto a setos y cercados
2. Las adecuaciones naturalistas, didácticas y científicas.
3. Las obras e instalaciones de carácter turístico-recreativo.
4. Las transformaciones agrarias previa aprobación de un Estudio de Impacto Ambiental abreviado por la AMA.
5. La actividad, cinegética debidamente autorizada y previa aprobación del correspondiente Plan Especial de Aprovechamiento Cinegético. (Ley 8/1990 la Caza de Extremadura).
6. Excepcionalmente podrán autorizarse los siguientes usos:
 - a) Los autorizados en los suelos del Tipo III.
 - b) Viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación agrícola o ganadera de estas áreas.
7. Cualquier otro uso que no sean los explícitamente señalados en el párrafo anterior será considerado como susceptible de provocar la formación de núcleo de población, y en consecuencia será prohibido.

Art. VI.59. Condiciones de la edificación

1. Para los usos recogidos en el artículo anterior, apartado 6.a), serán de aplicación las condiciones impuestas en los suelos del Tipo III.
2. Para el caso de viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación, será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 12: Núcleos Rurales. Sección 2: Cortijos, de este Título VI.

Art. VI.60. Tramitación de las licencias

1. Para el caso de viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación se hará una tramitación del Tipo TR4 (CUE), y se aplicará en cuanto a documentación y vigencias todo lo dispuesto para los núcleos rurales del tipo cortijos. Para todos los demás casos se aplicará lo dispuesto en cuanto a documentación, tramitación y vigencias para los suelos del Tipo III.

CAPITULO 7: AREAS DE PROTECCION DE LA CORONA PERIURBANA

Art. VI.61. Definición y delimitación

1. Constituyen esta categoría aquellos suelos situados en las áreas

inmediatas al suelo urbano o apto para urbanizar. Considerándose a estos afectos los situados a menos de 500 metros lineales de la delimitación de Suelo Urbano y/o Suelo Urbanizable.

2. Esta categoría de suelos gozará de un importante grado de protección, en previsión de futuras ampliaciones de suelo urbano, ubicación de equipamientos sociales, u otras necesidades imprevistas.

Art. VI.62. Usos permitidos

1. Sólo podrán darse los usos compatibles con la conservación o mejora ambiental y paisajística de estas áreas.

2. Excepcionalmente podrán autorizarse los siguientes usos:

a) Repoblaciones forestales que no requieran aterrazados ni otros movimientos de tierras, recomendándose la no utilización de cualquier especie de eucaliptus.

b) Polígonos de huertos familiares, según las condiciones fijadas para este tipo de actuaciones por las N.U.

c) Casetas de aperos y/o recreo de aperos y/o recreo.

d) Pequeños cobertizos y naves para ganado semiestabulado para explotaciones del Tipo I y II.

e) Equipamientos públicos que no tengan cabida en Suelo Urbano.

3. Cualquier otro uso que no esté dentro de los recogidos en el apartado anterior, o que aún siendo autorizado no cumpla las condiciones de edificación que para estos se fijan en el artículo siguiente, será considerado como susceptible de provocar núcleo de población, y en consecuencia será prohibido.

Art. VI.63. Condiciones de la edificación

1. En el caso de las casetas de aperos, podrán construirse si se cumplen las siguientes condiciones:

a) La parcela mínima será de 4.000 m².

b) Se marcará una distancia mínima de 25 metros respecto de cualquier camino o carretera a los que asome la parcela, y de 10 metros respecto al resto de los linderos.

c) La superficie máxima edificable será de 25 m², en una sola planta y con una altura máxima incluyendo la cubierta de 4,50 metros.

d) Se utilizarán ineludiblemente los materiales tradicionales de la zona: enfoscado blanco o piedra del país en fachadas, teja roja árabe o pizarras naturales de la zona en la cubierta, y carpintería de madera.

e) El suministro eléctrico deberá hacerse por sistemas autónomos, no autorizándose el tendido de líneas eléctricas.

f) El resto de la parcela deberá conservar ineludiblemente un uso agrícola.

g) La distancia mínima al límite del suelo urbano o suelo apto para urbanizar será de 90 metros en línea recta.

h) La distancia mínima a cualquier otra caseta existente será de 50 metros.

i) El vallado de las parcelas deberá hacerse con piedra del país (o de fábrica, de ladrillo enlucido y pintado en tonos satinados ocre, tierra, etc.), y una altura máxima de 1,20 metros.

j) Deberán plantarse al menos 5 árboles por cada 10 m² construidos, de especies propias de la zona: encinas, alcornoques, olivos, almendros, higueras, fresnos, naranjos, limoneros, palmeras, etc.). k) Cuando las casetas estén destinadas a recreo y ocio deberán contar con fosa séptica.

2. En el caso de los cobertizos y naves para ganado, deberán darse las siguientes condiciones:

a) La parcela mínima será de 4.000 m².

b) La distancia mínima a caminos o carreteras será de 25 metros, y de 10 metros al resto de los linderos.

c) La superficie máxima edificable será del 10% de la superficie total de la parcela, hasta un límite de edificabilidad de 400 m².

d) El número máximo de plantas será de dos, siempre que la segunda quede suficientemente justificada en el proyecto, y que no reúna posibilidades para ser transformada en vivienda.

e) La altura máxima hasta el arranque de la cubierta será de 4 metros para edificios de una sola planta, y de 6,50 metros para edificios de dos plantas.

f) El suministro eléctrico sólo podrá darse por sistemas autónomos de generación, o mediante tendidos enterrados.

g) Cuando el número de cabezas de ganado a alojar sea superior a 20 de vacuno u otro ganado mayor, 40 de cerda o 200 de lanar o cabrío, el proyecto deberá recoger la solución adoptada para la eliminación de residuos sólidos y líquidos, no autorizándose los pozos ciegos ni cualquier otro sistema que sea susceptible de provocar contaminación de aguas superficiales o subterráneas, o extensión de malos olores hacia la población. En el caso de superar las cabezas de ganado señaladas, la distancia mínima al suelo urbano o apto para urbanizar será de 1.500 metros, con independencia de lo dispuesto en la Sección 8 del Capítulo 2 del presente Título.

h) Los materiales a emplear serán los tradicionales de la zona. No autorizándose ladrillos ni bovedillas sin enfoscar y encalar en las fachadas, ni otros elementos que teja árabe roja o enramado vegetal para las cubiertas (salvo que por la estructura del edificio quede explícitamente demostrada en el proyecto la necesidad de otros elementos, no admitiéndose en ningún caso los fibrocementos coloreados).

i) La distancia mínima al límite del suelo urbano o urbanizable

será de 250 metros, salvo lo especificado en el apartado g), y con independencia de lo dispuesto en la sección 8 del capítulo 2.

j) Los cerramientos de parcela tan sólo podrán hacerse mediante cercas de piedra del país, con una altura máxima de 1,20 metros; podrá no obstante levantarse sobre las mismas una sobrecerca de 1 metro, de alambres metálicos no tupidos.

3. Cualquier construcción de las autorizadas deberá ir acompañada de una barrera arbórea como pantalla visual, con al menos dos hileras de árboles, preferentemente de especies de crecimiento rápido con excepción del eucalipto.

4. No se autorizará ningún tipo de edificación en parcelas con pendiente media superior al 20%.

Art. VI.64. Tramitación de las licencias

1. En el caso de casetas de aperos se desarrollará trámite del Tipo TR2 (normal), aplicándose el Tipo TR3 (especial) en todos los demás casos, incluidas las casetas de recreo, excepto para las actuaciones que necesiten declaración de utilidad pública e interés social, que estarán sujetos a las determinaciones de la Sección correspondiente del Capítulo 2 de este Título.

2. La vigencia de la licencia será de 6 meses para las casetas de aperos o recreo, y de 18 meses en todos los demás casos.

CAPITULO 8: ZONA DE PROTECCION DEL REGADIO (TIPO VI)

Art. VI.65. Definición y delimitación

1. Esta categoría de suelos está constituida por aquellos que, en la actualidad, están transformados en regadío; afectando por igual, en lo sucesivo, a cualesquiera otros suelos que sean transformados en regadío en el futuro, con independencia de su actual uso recogido en la cartografía de usos actuales del suelo rústico, a 1:10.000 de las NNSS.

2. Estos suelos gozan de un grado de protección alto, por su importancia en la estructura económica tanto del municipio como del conjunto de la región extremeña, dada su calidad edafológica y microclimática, pretendiéndose el mantenimiento exclusivo como tierras de cultivo.

Art. VI.66. Usos permitidos

1. En el área descrita en el artículo anterior, calificada como suelos no urbanizables protegidos, los únicos usos autorizados serán el cultivo y el pastoreo.

2. No podrán hacerse repoblaciones forestales regulares, si bien, y

con el fin de favorecer la eficiencia del ciclo hidráulico, se permite y se recomienda la plantación de arbolado de ribera en las márgenes de arroyos, desagües de riego, caminos y lindes de fincas, siempre en plantación lineal. Esta prohibición no afecta a los árboles frutales.

3. Excepcionalmente, y siempre que en el proyecto se demuestre explícitamente su inevitable necesidad, podrán autorizarse los siguientes usos:

a) Casetas de aperos vinculadas a la explotación agropecuaria.

b) Cobertizos para ganado semiestabulado.

c) Balsas y estanques precisos para el riego.

d) Casetas para motores de riego.

e) Viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación, siempre que quede demostrada la imposibilidad de construirlas en suelo urbano, o en suelos de inferior calidad agronómica.

f) Polígonos de huertos familiares que cumplan las determinaciones fijadas en las N.U. para este tipo de actuaciones, y únicamente en el caso de que sean de promoción pública.

4. Cualquier otro uso no recogido en los apartados anteriores, o que de los recogidos no cumpla en el proyecto con las condiciones de edificación que se fijan en el artículo siguiente, será considerado como susceptible de generar la formación de núcleo de población, y en consecuencia será desautorizado.

Art. VI.67. Condiciones de la edificación

1. Para obtener licencia de edificación, los proyectos de cualquiera de las actuaciones permitidas deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

a) En el caso de las casetas de aperos, se estará a lo dispuesto para este tipo de obras en los suelos del Tipo V.

b) En el caso de cobertizos y naves para el ganado, se estará asimismo a lo dispuesto para los suelos del Tipo V.

c) En el caso de balsas y estanques para riego, así como de casetas para motores, los proyectos o croquis deberán armonizar con el entorno.

d) En el caso de viviendas anejas a la explotación, se estará a lo dispuesto para edificios recreativos públicos descritos en los suelos de máxima protección (TIPO III), si bien en este caso la superficie máxima edificable podrá ser de 200 m.², en dos plantas, con una altura máxima desde el suelo al arranque de la cubierta de 6,50 metros. Para el resto de naves e instalaciones anejas, la superficie máxima edificable será de 500 m.², siempre con una ocupación máxima de parcela del 2%; debiendo mantener obligatoriamente el resto de la parcela un uso agrícola

o ganadero, y buscando en las formas, volúmenes y materiales una adaptación al entorno; la altura máxima de las naves será de 6 metros, en una sola planta.

2. La parcela mínima para cualquiera de las actuaciones posibles recogidas en el punto anterior será de 2 Has.; salvo en el caso de viviendas e instalaciones anejas a la explotación, en que la superficie mínima será de 3 Has.; y en el caso de huertos familiares, que se atenderán a lo dispuesto para este uso en la sección correspondiente.

3. La distancia de una caseta de aperos a la más próxima existente será de 200 metros; en el caso de viviendas e instalaciones anejas a la explotación la distancia mínima a la más cercana ya existente será de 250 metros, en ambos casos.

Art. VI.68. Tramitación de licencias

1. Procede una tramitación del Tipo TR4 (Comisión de Urbanismo de Extremadura) en el caso de viviendas e instalaciones anejas a la explotación; y del Tipo TR2 (normal) en todos los demás casos.

2. La vigencia de la licencia será de 12 meses, prorrogable a criterio de la Corporación.

3. Además de la documentación que exige el Art. IV.32 de estas N.U., los solicitantes de licencia en suelos del Tipo IV deberán aportar demostración suficiente de su calidad de agricultor cultivador directo, mediante fotocopia legalizada de su cartilla de afiliado al Régimen Especial Agrario de la Seguridad Social u otros documentos que ofrezcan similar nivel de credibilidad a juicio de la Corporación.

CAPITULO 9: AREAS DE BAJA PROTECCION (TIPO VII)

Art. VI.69. Definición y delimitación

1. Esta categoría de SNU comprende la zona de cultivo de secano (CB), Tierras de Cultivo Abandonadas (TCA), viñedos (V) y Erial Pastos (E/P), quedando las zonas delimitadas en el plano de usos del suelo no urbanizable (Información) a escala 1:10.000.

2. Estos suelos gozan de un cierto grado de protección en aras de su función productiva, y especialmente en lo que se refiere al arbolado existente. Si bien son susceptibles de recibir usos más variados, por cuanto la productividad de los suelos no es tan alta como en el caso de los regadíos, ni las necesidades ambientales son de igual calibre que las precisadas en las áreas de sierra o periurbanas. No obstante, debe tenerse en cuenta la posibilidad de que parte de estas áreas se transformen un día en regadío por efecto del Gran Canal de Barros.

3. Aquellas zonas de suelos de Tipo VII que puedan transformarse en regadío, bien por iniciativa privada o por iniciativa pública (Canal de Barros, etc.) pasarán a ser regadas por la normativa para Areas de Protección Productiva por Regadío (TIPO VI).

Art. VI.70. Usos permitidos

1. El uso prioritario de estos suelos será el cultivo, y el ganadero.

2. Si bien se recomienda la plantación de arbolado, preferentemente frutales, lindes y márgenes de caminos, arroyos, canales y desagües, sólo se permitirá la repoblación forestal si se trata de especies distintas al eucaliptus.

3. Podrán autorizarse también los siguientes usos, en tanto en la solicitud de licencia queden plenamente justificados:

a) Todos los recogidos en el capítulo anterior para los suelos del Tipo VI.

b) Podrá autorizarse asimismo la construcción de industrias transformadoras y almacenes e instalaciones destinados a prestar servicios al sector agropecuario, cuando estos no puedan ubicarse en suelo urbano, debiendo justificarse fehacientemente este extremo.

4. Cualquier otro uso no recogido en el apartado anterior, o que de entre los recogidos no cumpla en el proyecto las condiciones de edificación que se fijan en el artículo siguiente, será considerado como susceptible de generar núcleo de población y en consecuencia queda prohibido.

Art. VI.71. Condiciones de la edificación

1. Para los usos recogidos en el apartado 3.a) del artículo anterior será de aplicación lo dispuesto para los citados usos en los suelos del Tipo VI.

2. En el caso de industrias transformadoras y almacenes de servicio a la agricultura regirán las siguientes condiciones:

a) La parcela a ocupar deberá tener acceso directo a la vialidad de dominio público, preferentemente a carreteras.

b) La superficie mínima de la parcela será de 5.000 metros cuadrados.

c) La ocupación máxima de la edificación será del 20% de la parcela.

d) El volumen máximo edificado será de 6.500 metros cúbicos en el caso de los almacenes, y de 15.000 metros cúbicos en el caso de fábricas.

e) La altura máxima de la edificación, exceptuando chimeneas, silos u otros elementos especiales, será de 9 metros en todos sus puntos para las fábricas, y de 6,50 metros al nacimiento

de las cubiertas en el caso de los almacenes.

f) La edificación se situará a no menos de 15 metros (salvo que exista una distancia preceptiva mayor por la legislación de carreteras u otras normativas aplicables al caso) de todos los linderos.

g) Podrá autorizarse la construcción de una vivienda aneja en el caso de las fábricas, destinada al propietario o al vigilante, considerando que la superficie de esta vivienda computará a los efectos de la ocupación máxima permitida, y ateniéndose en cuanto a las condiciones del proyecto de vivienda a lo dictado para viviendas anejas a la explotación en los suelos del Tipo IV.

h) Los movimientos de tierras no podrán dejar taludes sin forestar, no pudiendo asimismo separarse el perfil de los terrenos de los naturales en más de 3 metros.

i) Las construcciones quedarán rodeadas por al menos dos hileras de árboles de crecimiento rápido.

j) El espacio de la parcela no ocupado por la edificación o los aparcamientos no podrá tener otro uso que el agrícola o la plantación forestal, exceptuándose la plantación de eucalipto.

k) Las construcciones, si bien guardarán una disposición libre, deberán armonizar con el entorno; en ningún caso se perjudicará la fisonomía ni se perturbarán las perspectivas paisajísticas del lugar.

l) En el caso de fábricas, los proyectos deberán contar con informe previo positivo de la Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.

m) Se deberá asegurar la depuración de las aguas residuales por medios legalmente reconocidos, no autorizándose en ningún caso ni los pozos ciegos, ni las inyecciones directas al subsuelo ni el vertido directo a cauces.

3. En todos los casos será inexcusable la conservación del arbolado existente en la parcela.

4. Para el caso de viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación, será de aplicación lo dispuesto para el desarrollo de núcleos rurales del tipo cortijos.

Art. VI.72. Tramitación de las licencias

1. Procede una tramitación del Tipo TR4 (Comisión provincial de Urbanismo) para el caso de fábricas y almacenes de servicios al agricultor y viviendas e instalaciones anejas a la explotación.

2. Procede una tramitación del Tipo TR2 (normal) en todos los demás casos autorizados.

3. Excepción hecha de fábricas y almacenes de servicio al agricultor, en todos los demás casos los solicitantes de licencia deberán aportar demostración suficiente de su calidad de agricultor cultivador directo.

CAPITULO 10: AREAS DE PROTECCION POR ACTUACIONES (TIPO VIII)

Art. VI.73. Definición y delimitación

1. Corresponden estos suelos a aquellas áreas, delimitadas en los planos de usos del suelo a escala 1:10.000, en las que están implantadas ciertas actuaciones que precisan de protección inespecífica, así como a aquellos que en el futuro puedan preverse para el desarrollo de otro tipo de actuaciones públicas.

Art. VI.74. Usos permitidos

1. Sólo se autorizarán aquellos usos de promoción institucional que puedan desarrollarse, al amparo de las NNSS.

Art. VI.75. Condiciones de la edificación

1. Cualquiera de las actuaciones, y/o edificaciones precisas dentro de las mismas, a desarrollar en estas áreas de promoción pública, deberán respetar al máximo las condiciones ambientales del entorno, buscando una plena integración y mejora paisajística del mismo mediante la ordenación, la hidratación, implantación de arbolado, etc.

Art. VI.76. Tramitación de las licencias

1. En todos los casos se seguirá una Tramitación del Tipo TR3 (especial).

CAPITULO 11: NORMAS BASICAS DE PROTECCION FRENTE A CAMPOS ELECTROMAGNETICOS

Art. VI.77. Preámbulos

1. Junto a la protección de ciertos espacios frente a posibles agresiones externas, figuras recogidas fundamentalmente en el presente Título de la Normativa, aparece clara la necesidad de proteger a la población en general de ciertas amenazas internas. Es el caso, en lo que se refiere al municipio de Alange, de los riesgos derivados de las grandes líneas de alta tensión que ahora o en el futuro puedan surcar el territorio.

2. Las presentes Normas Básicas no pretenden sustituir la legislación existente, o que sobre todo en el futuro se dicte al respecto, bien sea por la Administración del Estado, la Junta de Extremadura o en su caso el Parlamento Europeo. Se trata de medidas provisionales que, a nivel estrictamente local, permitan evitar en los sistemas de ocupación y uso del suelo rústico unos

riesgos no siempre percibidos por la población. En cualquier caso, estas Normas Básicas serán de preferente aplicación frente a cualquier otra normativa, salvo que sea más restrictiva al respecto; en cuyo caso se aplicará siempre la norma más restrictiva, según es criterio general de estas NNSS.

3. En el caso de las redes de transporte de alta tensión, el nivel internacional de investigaciones sobre los riesgos potenciales que generan los campos electromagnéticos hace aconsejables ciertas medidas mínimas de seguridad, independientemente de las que, más que nada para protección de las propias líneas, establecen el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión de 28/XI/68, la Ley de 18/III/66 y el Decreto de 20/X/66. Por su parte, en el caso de los polígonos de entrenamiento de tiro del Ejército y otros cuerpos armados, resulta obvia la peligrosidad de los mismos para el entorno más inmediato, siempre en función de la potencia de tiro de las armas utilizadas.

Art. VI.78. Protección frente a campos eléctricos

1. Se establece una zona de protección de 100 metros en torno a cualquier estación transformadora que pueda llegar a levantarse en el término municipal, sea para uso local o de otros municipios; en dicha zona, tanto si se trata de suelo rústico (no urbanizable) como de suelo urbano, no serán posibles los siguientes usos:

- a) Residencial.
 - b) Escolar.
 - c) Religioso, cultural o recreativo.
 - d) Asistencial o sanitario.
 - e) Cualquier otro que pueda conllevar presencia masiva de población durante largos períodos de tiempo y con cierta asiduidad.
2. Independientemente del cumplimiento de lo dispuesto por el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, tanto en suelo urbano como en suelo no urbanizable se respetarán las siguientes distancias para los respectivos usos (distancias que deberán medirse a la perpendicular del suelo con las partes en tensión más externas de la línea eléctrica):

- a) Masas de árboles:
10 metros en todos los casos
- b) Uso residencial, sea principal o secundario, equipamiento comunitario, y servicios:
15 metros en líneas de menos de 380 KV.
50 metros en líneas de 380 KV o mayor tensión.
- c) Uso de industria, almacenaje y granjería:
15 metros en todos los casos.
- d) Otras edificaciones:
10 metros en todos los casos.

Art. VI.79. Protección frente a actividades militares y armadas en general

1. Se establece una zona de protección de 500 metros, en torno a las parcelas que puedan ser utilizadas como campos de entrenamiento de tiro con armas de fuego (sea de uso militar o deportivo), dentro de la cual no se autorizará construcción alguna, ni otro uso que el estrictamente agropecuario.

2. Cualquiera de estas actividades estarán obligadas a solicitar licencia en el Ayuntamiento, adjuntando plano a escala 1:10.000 o de mayor detalle. En el plano se detallarán tanto el perfil de la finca utilizada como la zona de protección resultante, y se adjuntará como Anexo de plena aplicación a las N.U. La tramitación de la licencia será del Tipo TR4 (Comisión de Urbanismo de Extremadura).

3. Las parcelas destinadas a los usos citados deberán ser valladas en todo su perímetro, para impedir el acceso accidental de personas o ganados en períodos de tiro. Asimismo, deberá procederse, previamente a la otorgación de licencia de apertura de la actividad por parte del Ayuntamiento, a la plantación en todo el perímetro de la finca de al menos dos hileras de árboles frondosos de crecimiento rápido.

CAPITULO 12: NUCLEOS RURALES

SECCION I.— GENERALIDADES

Art. VI.80. Definición, finalidad y tipos

1. Con el objeto de facilitar una mejor protección del SNU, y atendiendo al reconocimiento y regulación explícita de prácticas tradicionales en la ocupación del espacio en la comarca se recoge la posibilidad de desarrollo y consolidación de núcleos rurales.

2. Se entiende como tales a los grupos de edificios en el medio rural utilizados para la residencia concentrada en régimen de diseminado, así como la ubicación aneja de ciertas instalaciones agrícolas.

3. Los núcleos rurales en ningún caso tendrán consideración de suelo urbano, por cuanto su desarrollo se prevé al amparo de lo dispuesto en el artículo 44 del RG de la LS, en evitación precisamente de la posibilidad de surgimiento de núcleos de población.

4. Se consideran dos tipos de núcleos rurales en Alange dentro de los existentes en Extremadura:

- a) Cortijos, que tienen la finalidad de regular el poblamiento diseminado en las grandes explotaciones agrícolas.

Art. VI.81. Vinculaciones y segregaciones de fincas

1. Aquellas superficies y fincas que, a tenor de lo dispuesto en los artículos siguientes, queden vinculadas a ciertas construcciones en núcleos rurales, recogerán forzosamente tal vinculación en el Registro de la Propiedad, mediante anotación al margen, a efectos de hacer saber en posibles transmisiones la situación de posible agotamiento de la capacidad edificatoria de la finca. Los Ayuntamientos harán figurar asimismo las vinculaciones en las correspondientes hojas catastrales.

SECCION 2.— DE LOS CORTIJOS**Art. VI.82. Definición y delimitación**

1. Tendrán la consideración de cortijo aquellas agrupaciones de edificios, sea cual sea su forma, tamaño y ordenación interna, que, situadas dentro del perímetro de una explotación agropecuaria, estén unidas registralmente a la misma y, a tenor de lo dispuesto en el artículo 16.3 de la LRSOU, estén destinadas a explotaciones agrícolas y guarden relación con la naturaleza de la finca.

Art. VI.83. Condiciones de las fincas

1. Podrán desarrollarse edificaciones agrupadas en cortijo exclusivamente en aquellas fincas en las que se den al menos las siguientes circunstancias:

- a) La finca constituirá una sola explotación.
- b) La superficie mínima de la explotación será de 50 Has. si se tratase de tierras de regadío; 150 Has. si se tratase de tierras de labor seco y 250 Has. en tierras ocupadas por monte alto o dehesa a pastos. En los suelos calificados de Baja Protección (Tipo VII), en los planos a escala 1:10.000, se permitirá la edificación cuando exista una superficie mínima de 5 Has.
- c) Deberá contar con camino de acceso en buenas condiciones de tránsito para el tráfico rodado, con un tipo de firme apto tanto en verano como en invierno.
- d) Contará con los servicios mínimos de agua potable (éste podrá darse con cisternas), saneamiento y tratamiento de aguas residuales (no autorizándose en ningún caso el uso de pozos ciegos, ni vertidos directos), y suministro eléctrico. Cuando el suministro eléctrico se obtenga de forma autónoma, deberá garantizarse que al menos las viviendas de los trabajadores permanentes disponen de la potencia y continuidad de

abastecimiento necesarios para atender a las necesidades de los electrodomésticos más usuales (lavadora, frigorífico, televisión, iluminación, etc.).

Art. VI.84. Construcciones posibles

1. Podrán autorizarse los siguientes tipos de construcciones, siempre que se cumplan las condiciones fijadas en los artículos siguientes:

- a) Vivienda del propietario.
 - b) Vivienda para el capataz o encargado de la finca.
 - c) Viviendas para los guardas de la finca.
 - d) Viviendas para los trabajadores fijos.
 - e) Viviendas o alojamientos colectivos para los trabajadores temporeros.
 - c) Almacenes y otras dependencias agropecuarias.
2. En los suelos de Baja Protección (Tipo VII), solo se permitirá la vivienda del propietario y ningún otra instalación, salvo las autorizadas en el apartado anterior.

Art. VI.85. Condiciones generales de la edificación

1. Las edificaciones destinadas a vivienda deberán situarse en núcleo, manteniendo una distancia mínima de separación entre las mismas de 15 metros, y una distancia máxima de 25 metros.
2. En el caso de las viviendas para guardas, podrán situarse fuera del núcleo, en cualesquiera otros puntos de la finca, siempre que la parcela en cuestión sea de las vinculadas registralmente al cortijo, a efectos de lo dispuesto en estas N.U.
3. En el caso de las dependencias ganaderas, y cuando no se trate de un cortijo cerrado según la tipología tradicional de la zona, la distancia mínima a la vivienda más cercana será de 100 metros, buscándose una ubicación fuera de los vientos dominantes. Cualquiera de las construcciones deberá situarse a una distancia mínima, respecto de cualquiera de las lindes de la finca, de 30 metros.
5. La distancia mínima a viales será de 5 metros cuando se trate de sendas propias de la finca; de 10 metros cuando se trate del camino principal de acceso al cortijo, o de otros caminos interfincas; y de 25 metros en el caso de carreteras o caminos vecinales que crucen por la finca.
6. Salvo que esté rodeado de arbolado frondoso a menos de 50 metros de distancia, deberá plantarse en torno al núcleo de viviendas un anillo verde de al menos 20 metros de anchura, con árboles de especies frondosas.

Art. VI.86. De la vivienda principal

1. En el caso de la vivienda para los propietarios, podrá construirse una por cada 25 Has. en regadío, y 100 Has. en los demás casos, de finca vinculada al cortijo, hasta un máximo de 3 viviendas.
2. La altura máxima, de la edificación será de 7 metros desde el suelo al nacimiento de la cubierta, con un máximo de dos plantas.
3. Podrá construirse un sótano o semisótano, siempre que éste no sobresalga en más de un metro de la rasante del suelo, y que la altura máxima fijada en 7 metros no sea alterada.
4. La tipología se adaptará a las tradicionales de la zona.
5. Los materiales serán los tradicionales de la zona; preferentemente teja roja árabe para la cubierta, piedra de la zona o enladrado en los muros, y carpintería de madera. Queda expresamente prohibido el uso de teja negra, pizarra artificial o uralita en las cubiertas, así como el uso de azulejo industrial no artístico en los muros.
6. La superficie máxima edificable por vivienda será de 250 metros cuadrados.

Art. VI.87. Viviendas para guardas y encargados

1. Podrá construirse una vivienda como máximo para el capataz, así como una vivienda por cada guarda, con un máximo en el caso de vivienda; para guardas de una vivienda por cada 200 Has. de finca vinculada al cortijo.
2. Las condiciones mínimas de habitabilidad que habrán de cumplir las viviendas se atenderán a lo dispuesto para viviendas en suelo urbano en la Normativa del planeamiento local respectivo vigente.
3. La altura máxima de las edificaciones será de 4 metros, desde el suelo al nacimiento de la cubierta, en una sola planta.
4. La tipología se adaptará a las formas tradicionales de la zona.
5. Los materiales a utilizar serán: teja roja árabe en las cubiertas, piedra natural de la zona o enfoscado blanqueado en los muros, y carpintería de madera, aluminio lacado o PVC.
6. La superficie máxima edificable por vivienda será de 150 metros cuadrados.
7. Delante de las viviendas deberá extenderse una superficie pavimentada de al menos la misma longitud que la fachada, por un mínimo de 3 metros de fondo.

Art. VI.88. Vivienda para los trabajadores

1. Podrá construirse una vivienda en el caso de trabajadores fijos,

o una plaza en el caso de alojamiento colectivos para trabajadores temporeros, por cada 20 Has. de regadío, o por cada 100 Has. en el caso del secano o la dehesa a pastos, de finca vinculada al cortijo.

2. En cuanto a condiciones de habitabilidad, alturas, tipologías, superficie edificable y materiales se estará a lo dispuesto en el artículo anterior.

3. Podrán rehabilitarse las dependencias agrícolas para su utilización como viviendas o alojamientos colectivos para los trabajadores, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Deberá demostrarse en el proyecto técnico que las estructuras son aptas para soportar el nuevo uso.
- b) Sólo podrá utilizarse como vivienda la planta baja, pudiendo utilizar las plantas altas como graneros, siempre que las condiciones técnicas del edificio puedan permitirlo, o trasteros.
- c) Deberá desarrollarse un proyecto técnico de rehabilitación, visado por el Colego Oficial correspondiente, el cual cumplirá las condiciones de edificación fijadas en el punto 2.

Art. VI. 89. Tramitación de licencias

1. Cuando se trate de la rehabilitación, reforma o construcción de un sólo edificio, en un cortijo ya existente, se procederá a una tramitación del Tipo TR3 (especial), salvo que necesite declaración de Utilidad Pública o Interés Social, en cuyo caso se tramitará licencia Tipo TR4 (Comisión de Urbanismo de Extremadura).

2. Cuando se trate de una operación que afecte a varios edificios de un cortijo ya existente, o bien de la construcción de un nuevo cortijo, se aplicará una tramitación del Tipo TR4 (Comisión de Urbanismo de Extremadura).

3. La vigencia de la licencia será la misma que para actos similares se fija en suelo urbano.

TITULO VII

ANEXO I

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO, Y POLIGONOS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

CAPITULO I: UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

Art. VII.I. Sobre el contenido de este apartado

1. En los epígrafes y artículos siguientes se recogen los aspectos

normativos de las Unidades de Ejecución definidas por las NNSS.

Art. VII.2. Tabla de Conversión de cada una de las tipologías edificatorias a efectos de cesión de suelo lucrativo

I. Las cesiones que se realicen en suelo de tipología diferente a la de la actuación utilizarán la tabla siguiente para la conversión teniendo en cuenta que la lectura del cuadro se realiza de izquierda a derecha.

1 m. ² de:	Equivale a:		
	RUI	RUR-M	RUR-B
RUI	1,00	1,44	1,80
RUR-M	0,69	1,00	1,25
RUR-B	0,55	0,80	1,00

EPIGRAFE 1: UE 1

Art. VII.3. Objetivos

I. Unir el casco urbano con los nuevos polígonos de suelo urbanizable en una zona de difícil topografía que no los hace viables para la edificación.

Art. VII.4. Sistema de Actuación

I. Expropiación

CUADRO APROXIMADO DE SUPERFICIES (EN M.²)

SUPERFICIE BRUTA: 9.181

VIARIO: 4.526

CESIONES

Equipamiento

Zonas Verdes/Libre: 4.655

CESION DEL SUELO LUCRATIVO: 0

USOS PREDOMINANTES: Espacio Libre

INICIATIVA RECOMENDADA: Pública

RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS

POLIGONO CATASTRAL: 2. Parcela: 5170. 2.750 m.² de finca rústica sin ningún aprovechamiento.

POLIGONO CATASTRAL: 2. Parcela: 9019. 250 m.² de finca rústica que actualmente no tiene aprovechamiento.

POLIGONO CATASTRAL: 2. Parcela: 5168-a. 2.931 m.² de finca rústica que se encuentra en parte repoblada de eucaliptos

POLIGONO CATASTRAL: 2 Parcela: 5168-b. 3.250 m.² de finca rústica sin ningún aprovechamiento.

EPIGRAFE 2: UE 2

Art. VII.5. Objetivos

I. Dejar exenta la Iglesia eliminando unas casas que se han adosado a ella en este siglo.

Art. VII.6. Sistema de Actuación

I. Expropiación.

CUADRO APROXIMADO DE SUPERFICIES (EN M.²)

SUPERFICIE BRUTA: 130

VIARIO

CESIONES

Equipamiento

Zonas Verdes/Libre: 134

CESION DEL SUELO LUCRATIVO (15%): 0

USOS PREDOMINANTES: Espacio Libre

CESION DEL SUELO LUCRATIVO (15%)

INICIATIVA RECOMENDADA: Pública

RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS:

MANZANA CATASTRAL: 3996N. Parcela: 2. Finca urbana de 67,5 m.² con edificación de una planta.

MANZANA CATASTRAL: 3996N. Parcela: 3. Finca urbana de 76,5 m.² con edificación de una planta.

EPIGRAFE 3: UE 3

Art. VII.7. Objetivos

I. Ordenar el extremo oeste de la manzana comprendida entre las calles Castillejo, Almendro y Travesía de Castillejo, consiguiendo una Zona Verde de uso público.

Art. VII.8. Sistema de Actuación

I. Expropiación.

CUADRO APROXIMADO DE SUPERFICIES (EN M.²)

SUPERFICIE BRUTA: 422

VIARIO: 235

CESIONES

Equipamiento

Zonas Verdes/Libre: 187

CESION DE SUELO LUCRATIVO (15%): 0

USOS PREDOMINANTES: Espacio Libre

INICIATIVA RECOMENDADA: Privada o Pública.

RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS:

MANZANA CATASTRAL: 91677. Parcela: 30. 187 m.² de la finca urbana actualmente libre de edificación.

MANZANA CATASTRAL: 91677. Parcela: 31. 235 m.² de la finca urbana y la nave de uso agrícola actualmente existente.

EPIGRAFE 4: UE 4

Art. VII.9. Objetivos

1. Apertura de una nueva calle por las traseras de la manzana que tiene como fachada principal la calle Encomienda, de forma que se dignifiquen unas traseras muy degradadas y permita duplicar los aprovechamientos de las parcelas.

Art. VII.10. Sistema de Actuación

1. Cooperación.
2. Los trámites a seguir será urbanización de los viales.
3. Se desarrollará en tres fases distintas e independientes entre sí, con la única limitación de que la fase B solamente podrá ejecutarse después de estar finalizada la urbanización de alguna de las otras dos fases.

CUADRO APROXIMADO DE SUPERFICIES (EN M.²)

	FASE A	FASE B	FASE C
SUPERFICIE BRUTA	744	630	438
VIARIO	744	630	438

CESIONES

Equipamiento

Zonas Verdes/Libre

CESION DE SUELO LUCRATIVO (15%) 0 0 0

USOS PREDOMINANTES: Viario

INICIATIVA RECOMENDADA: Privada

EPIGRAFE 5: UE 5

Art. VII.11 Objetivos

1. Ordenar de forma que permita su desarrollo los terrenos situados entre las viviendas de la Junta, el Parque de Piedra y la UE-13.

Art. VII.12. Sistema de Actuación

1. Compensación.

CUADRO APROXIMADO DE SUPERFICIES (EN M.²)

SUPERFICIE BRUTA: 4.540

VIARIO: 1.215

CESIONES

Equipamiento

Zonas Verdes/Libre

CESION DE SUELO LUCRATIVO (15%): 498

USOS PREDOMINANTES: Vivienda Unifamiliar Intensiva (RUI)

INICIATIVA RECOMENDADA: Privada

EPIGRAFE 6: UE 6

Art. VII.13. Objetivos

1. Ordenación de los terrenos ocupados por las Termas y entorno de la Ermita.

Art. VII.14. Sistema de Actuación

1. Cooperación.

CUADRO APROXIMADO DE SUPERFICIES (EN M.²)

SUPERFICIE BRUTA: 15.690

VIARIO

CESIONES

Equipamiento: 5.543 (Sanitario privado)

Zonas Verdes/Libre: 10.147 (Verde de uso privado)

CESION DE SUELO LUCRATIVO (15%): 0

USOS PREDOMINANTES: Institucional y Verde Privado

INICIATIVA RECOMENDADA: Privada

EPIGRAFE 7: UE 7

Art. VII.15. Objetivos

1. Rehabilitación de la Ermita y recuperación de la misma para uso público, así como de los terrenos situados detrás de ella.

Art. VII.16. Sistema de Actuación

1. Cooperación.

CUADRO APROXIMADO DE SUPERFICIES (EN M.²)

SUPERFICIE BRUTA: 330

VIARIO

CESIONES

Equipamiento

Zonas Verdes/Libre

CESION DE SUELO LUCRATIVO (15%): 0

USOS PREDOMINANTES: Equipamiento.

INICIATIVA RECOMENDADA: Pública.

EPIGRAFE 8: UE 8**Art. VII.17. Objetivos**

I. Ordenación de los terrenos situados entre la carretera de Palomas, el Embalse y el cerro del Castillo.

Art. VII.18. Sistema de Actuación

I. Compensación.

CUADRO APROXIMADO DE SUPERFICIES (EN M.²)

SUPERFICIE BRUTA: 10.736

VIARIO: 3.352

CESIONES

Equipamiento

Zonas Verdes/Libre

CESION DE SUELO LUCRATIVO (15%): 1.107 (*)

USOS PREDOMINANTES: Vivienda Unifamiliar Intensiva (2.451), Extensiva de Media Densidad (2.387) y Extensiva de Baja Densidad (2.546).

INICIATIVA RECOMENDADA: Privada

(*) La superficie de cesión se repartirá entre cada una de las tipologías de la siguiente forma: RUI 367 m.². RUR-M 358 m.². RUR-B 382 m.² o se concentrará en una de ellas de acuerdo con la Tabla de Conversión del artículo VII.2.

EPIGRAFE 9: UE 9**Art. VII.19. Objetivos**

I. Ordenación de los terrenos situados entre la carretera de Palomas, el Embalse y la UE-8.

Art. VII.20. Sistema de Actuación

I. Compensación.

CUADRO APROXIMADO DE SUPERFICIES (EN M.²)

SUPERFICIE BRUTA: 9.018

VIARIO: 2.440

CESIONES

Equipamiento

Zonas Verdes/Libre

CESION DE SUELO LUCRATIVO (15%): 985 (*)

USOS PREDOMINANTES: Vivienda Unifamiliar Intensiva (3.877 m.²) y Extensiva de Media Densidad (2.691 m.²).

INICIATIVA RECOMENDADA: Privada

(*) La superficie de cesión se repartirá entre cada una de las tipologías de la siguiente forma: RUI 581 m.². RUR-M 405 m.², o se concentrará en una de ellas de acuerdo con la tabla de conversión del artículo VII.2.

EPIGRAFE 10: UE 10**Art. VII. 21. Objetivos**

I. Ordenar de forma que permita su desarrollo los terrenos situados entre la carretera de Zarza, el Parque de Piedra, la UE-13 y el Casco Urbano.

Art. VII.22. Sistema de Actuación

I. Cooperación.

CUADRO APROXIMADO DE SUPERFICIES (EN M.²)

SUPERFICIE BRUTA: 3.661

VIARIO: 1.686

CESIONES

Equipamiento

Zonas Verdes/Libre

CESION DE SUELO LUCRATIVO (15%): 296

USOS PREDOMINANTES: Vivienda Unifamiliar Intensiva

INICIATIVA RECOMENDADA: Privada

EPIGRAFE 11: UE 11**Art. VII.23. Objetivos**

I. Permitir la ordenación conjunta de los terrenos expropiados por la Confederación Hidrográfica del Guadiana y cedidos al Ayuntamiento para instalación de equipamientos.

Art. VII.24. Sistema de Actuación

I. Cooperación.

2. Se recomienda la elaboración de un estudio de detalle de la zona.

CUADRO APROXIMADO DE SUPERFICIES (EN M.²)

SUPERFICIE BRUTA

VIARIO

CESIONES

Equipamiento

Zonas Verdes/Libre

USOS PREDOMINANTES: Equipamiento

INICIATIVA RECOMENDADA: Pública

EPIGRAFE 12: UE 12

Art. VII.25. Objetivos

I. Consolidar la nueva manzana que se inició en la carretera de Zarza.

Art. VII.26. Sistema de Actuación

I. Compensación.

CUADRO APROXIMADO DE SUPERFICIES (EN M.²)

SUPERFICIE BRUTA: 6.141

VIARIO: 1.400

CESIONES

Equipamiento

Zonas Verdes/Libre: 696

CESION DE SUELO LUCRATIVO (15%): 607

USOS PREDOMINANTES: Vivienda Unifamiliar Intensiva

INICIATIVA RECOMENDADA: Privada.

EPIGRAFE 13: UE 13

Art. VII.27. Objetivos

I. Ordenar de forma que permita su desarrollo los terrenos situados entre las viviendas de la Junta, la carretera de Zarza, el Parque de Piedra y la UE-10.

Art. VII.28. Sistema de Actuación

I. Compensación.

CUADRO APROXIMADO DE SUPERFICIES (EN M.²)

SUPERFICIE BRUTA: 4.459

VIARIO: 2.014

CESIONES

Equipamiento

Zonas Verdes/Libre

CESION DE SUELO LUCRATIVO (15%): 366

USOS PREDOMINANTES: Vivienda Unifamiliar Intensiva

INICIATIVA RECOMENDADA: Privada.

EPIGRAFE 14: UE 14

Art. VII.29. Objetivos

I. Ordenar los terrenos situados entre la carretera de Zarza y las

viviendas de la Junta de forma que se consolide la expansión iniciada con estas viviendas.

Art. VII.30. Sistema de Actuación

I. Compensación.

CUADRO APROXIMADO DE SUPERFICIES (EN M.²)

SUPERFICIE BRUTA: 4.278

VIARIO: 838

CESIONES

Equipamiento

Zonas Verdes/Libre: 320

CESION DEL SUELO LUCRATIVO (15%): 468

USOS PREDOMINANTES: Vivienda Unifamiliar Intensiva.

INICIATIVA RECOMENDADA: Privada.

EPIGRAFE 15: UE 15

Art. VII.31. Objetivos

I. Ordenar los terrenos situados entre la carretera de Zarza las viviendas de la Junta, la UE-14 y el Urbanizable n.º 1 completando la trama urbana.

Art. VII.32. Sistema de Actuación

I. Compensación.

CUADRO APROXIMADO DE SUPERFICIES (EN M.²)

SUPERFICIE BRUTA: 13.500

VIARIO: 2.691

CESIONES

Equipamiento

Zonas Verdes/Libre: 180

CESION DE SUELO LUCRATIVO (15%): 1.594 (*)

USOS PREDOMINANTES: Vivienda Unifamiliar Intensiva (3.820 m.²),

Vivienda Unifamiliar Extensiva Media (6.810 m.²)

INICIATIVA RECOMENDADA: Privada

(*) La superficie de cesión se repartirá entre cada una de las tipologías de la siguiente forma: RUI 573 m.² RUR-M 1.021 m.², o se concentrará en una de ellas de acuerdo con la tabla de conversión del artículo VII.2.

CAPITULO 2: POLIGONOS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

Art. VII.33. Sobre el contenido de este apartado

I. En los epígrafes y artículos siguientes se recogen los aspectos

normativos de los Polígonos de Suelo Urbanizable (Apto para Urbanizar) definidos por las NNSS.

EPIGRAFE 1: POLIGONO UR-1

Art. VII.34. Cuadro aproximado de superficies

Superficie Total del Polígono: 72.000 m.².

Viario: 12.500 m.².

CESIONES

Equipamiento: no se fija

Zonas Verdes: 10.805 m.²

SUPERFICIE NETA RESIDENC.: 48.000 m.².

USOS: Viviendas, Claves (RUI) y (RUR-M)

Densidad Máxima de Viviendas: 25 viv./ha.

Art. VII.35. Otras condiciones

1. Los usos y tipologías serán los recogidos en el plano de ordenación de las NN.SS.

2. Los viarios son vinculantes para el Plan Parcial, éste podrá fijar las nuevas viales que considere necesarios para su mejor desarrollo.

3. Las cesiones fijadas se entenderán como mínimas, en los casos en que no se fijan cesiones se estará sujeto a las determinaciones de la LRSOU.

EPIGRAFE 2: POLIGONO UR-2

Art. VII.36. Cuadro aproximado de superficies

Superficie Total del Polígono: 44.500 m.².

Viario: 2.700 m.².

CESIONES

Equipamiento: no se fija

Zonas Verdes: no se fija

SUPERFICIE NETA RESIDENC.

USOS: Vivienda Clave (RUR-B)

Densidad Máxima de Viviendas: 20 Viv./Ha.

Art. VII.37. Otras condiciones

1. Los usos y tipologías serán los recogidos en el plano de ordenación de las NN.SS.

2. Los viarios son vinculantes para el Plan Parcial, este podrá fijar los nuevos viales que considere necesarios para su mejor desarrollo.

3. Las cesiones fijadas se entenderán como mínimas, en los casos en que no se fijan cesiones se estará sujeto a las determinaciones de la LRSOU.

EPIGRAFE 3: POLIGONO UR-3

Art. VII.38. Cuadro aproximado de superficie

Superficie Total del Polígono: 111.500 m.².

Viario: 11.200 m.².

CESIONES

Equipamiento: no se fija

Zonas Verdes: no se fija

SUPERFICIE NETA RESIDENC.

USOS: Vivienda Clave (RUR-B)

Densidad Máxima de Viviendas: 20 Viv./Ha.

Art. VII.39. Otras condiciones

1. Los usos y tipologías serán los recogidos en el plano de ordenación de las NN.SS.

2. Los viarios son vinculantes para el Plan Parcial, éste podrá fijar los nuevos viales que considere necesarios para su mejor desarrollo.

3. Las cesiones fijadas se entenderán como mínimas, en los casos en que no se fijan cesiones se estará sujeto a las determinaciones de la LRSOU.