



CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 30 de julio de 2003, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arroyo de San Serván.

ANEXO

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE ARROYO DE SAN SERVÁN

NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS

TÍTULO I. GENERALIDADES

CAPÍTULO I. OBJETO Y CONTENIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Artículo 1.1.1.- Objeto y ámbito de aplicación.

Las presentes Normas Subsidiarias Municipales de Arroyo de San Serván constituyen, durante su periodo de vigencia, el instrumento de ordenación integral del territorio municipal, siendo su objeto la definición de la estructura urbanística general del Municipio, la clasificación del suelo y el establecimiento de los regímenes jurídicos correspondientes a las distintas categorías del mismo, y la regulación, directa o indirecta, de la urbanización, edificación y uso del suelo de la totalidad de los terrenos incluidos en la demarcación municipal.

Artículo 1.1.2.- Vigencia.

Las determinaciones que se contienen en las Normas Subsidiarias entrarán en vigor a partir de la fecha de la publicación oficial de su aprobación definitiva, y su periodo de vigencia será, en principio, indefinido, sin perjuicio de las ocasionales modificaciones que se aconsejaren necesarias durante dicho periodo, y sin detrimento de su obligada revisión en el caso de concurrir las circunstancias que se expresan en el artículo siguiente.

Artículo 1.1.3.- Revisión.

Se entiende por revisión de las Normas Subsidiarias la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo establecidas en el mismo, que supongan modificación sustancial de su contenido.

El Ayuntamiento procederá a la revisión de las Normas cuando concurran algunas de las circunstancias que se expresan a continuación:

- a) Por derogación, modificación o reforma de la legislación urbanística en vigor, bajo cuya aplicación se formula.
- b) Por aprobación de Plan o Planes Directores Territoriales de coordinación que afecten a todo o a parte del territorio Municipal.
- c) Por aparición de circunstancias imprevistas de carácter socioeconómico o demográfico que incidan sustancialmente en el ordenamiento establecido.
- d) Por agotamiento superior al ochenta por ciento de la capacidad habitacional máxima señalada para el modelo territorial definido.
- e) Por Orden de la Junta de Extremadura, de oficio o a instancia del Ayuntamiento, cuando otras circunstancias aconsejaren la revisión.

Artículo 1.1.4.- Modificación.

Se entiende por modificación de las Normas Subsidiarias las alteraciones sustanciales de las determinaciones del mismo que no queden incluidas en los supuestos de revisión contemplados en el artículo anterior.

No serán considerados como alteraciones sustanciales los meros reajustes puntuales que la ejecución del planeamiento demandare o las derivadas de los acuerdos municipales adoptados en interpretación o como aclaración de las propias determinaciones de las Normas.

Artículo 1.1.5.- Contenido documental.

Las especificaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que se formulan, quedan establecidas en los distintos documentos que la integran, que, al margen de su individualidad formal, deben ser entendidos y aplicados con carácter unitario, con las consideraciones que para cada uno de ellos se señalan a continuación.

a) La Memoria de Información describe la información urbanística elaborada en relación con el territorio, la sociedad y el medio urbano.

b) La Memoria Justificativa define los objetivos y criterios seguidos en la ordenación proyectada.

Los contenidos de ambas memorias han de ser considerado fundamentalmente de carácter explicativo o informativo y, supletoriamente, como aclaratorio en la interpretación de los documentos determinativos de las Normas.

c) Los Planos de Información complementan gráficamente el análisis del medio rústico y urbano expresado en la Memoria Informativa, no teniendo otro carácter que el meramente informativo.

d) Los Planos de Ordenación definen los elementos de la estructura general y orgánica del territorio municipal, establecen los límites de las distintas clases y categorías de suelo y detallan la calificación y regulación de los terrenos clasificados como urbanos.

Sus especificaciones han de ser consideradas como determinaciones vinculantes, sin perjuicio de los reajustes y acotaciones que en su desarrollo y ejecución pudieren realizarse.

e) Las Normas Urbanísticas regulan pormenorizadamente la edificación y uso del Suelo ordenado detalladamente en las Normas Subsidiarias y definen el régimen urbanístico aplicable a las distintas áreas del territorio.

Análogamente al del documento anterior el carácter de su contenido es plenamente determinativo, ateniéndose exclusivamente su interpretación a aspectos contemplados en las propias Normas.

Artículo 1.1.6.- Interpretación y competencias.

Corresponden al Ayuntamiento de Arroyo de San Serván, y en su defecto y subsidiariamente a los órganos competentes de la Junta de Extremadura, tanto la interpretación de las determinaciones de las Normas, como el velar por el cumplimiento de sus objetivos fundamentales.

A tales efectos el Ayuntamiento, previos los informes técnicos pertinentes, podrá condicionar la autorización de aquellas actuaciones que, aún cuando observaren las condiciones específicas señaladas, resultaren contraproducentes respecto del ordenamiento general establecido.

Artículo 1.1.7.- Prelación normativa.

Dentro del municipio de Arroyo de San Serván, y a los efectos prevenidos en las Normas, serán de aplicación, en el orden que a continuación se expresa, las disposiciones y preceptos contenidos en los siguientes cuerpos normativos:

- Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones de la Jefatura del Estado.

- Ley 13/1997, Reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

- Decreto 76/1998, de desarrollo de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

- Reglamentos de Planeamiento, Gestión y disciplina de la Ley del suelo (Reales Decretos 2.159/78, 3.288/78 y 2.187/78)

- Normas Urbanísticas de la Norma Subsidiaria de Planeamiento Municipal de Arroyo de San Serván.

Artículo 1.1.8.- Información urbanística.

La obligada publicidad del contenido de las Normas Subsidiarias, y demás figuras de planeamiento que puedan formularse en su desarrollo, quedará referida a la totalidad de los documentos que lo integran.

La información urbanística correspondiente podrá llevarse a efecto mediante consultas verbales o por escrito ante el Ayuntamiento, debiendo incluirse en la solicitud la identificación catastral de la finca, polígono o sector del que se requiere información.

La información municipal se acreditará mediante la expedición de la correspondiente Cédula Urbanística de los terrenos, en la que se expresarán como mínimo las siguientes circunstancias:

Identificación del peticionario.

Identificación catastral de los terrenos interesados.

Fecha de expedición de la Cédula.

Planeamiento en vigor aplicable.

Clase y categoría de suelo que corresponde a los terrenos.

Área normativa en que se ubican.

Polígono, unidad o ámbito de actuación en que quedan incluidos y sistema de actuación establecido.

Condiciones específicas de uso y edificación, o de planeamiento, del área o sector correspondiente.

CAPÍTULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE NORMAS

SECCIÓN 1. INICIATIVA E INSTRUMENTACIÓN.

Artículo 1.2.1.- Iniciativa y plazos de actuación.

Corresponde al Ayuntamiento de Arroyo de San Serván, de forma genérica, el desarrollo y ejecución de las previsiones de las Normas Subsidiarias, sin perjuicio de la participación que a otros Organismos Públicos y a los particulares pudiere atribuirse a los mismos conforme a lo establecido en la legislación vigente.

Artículo 1.2.2.- Tipos de actuación.

La ejecución de las determinaciones de las Normas Subsidiarias se llevará a efecto mediante el desarrollo de los siguientes tipos de actuaciones:

a) Actuaciones de Ordenación, que corresponden a la actividad planificatoria a desarrollar según los distintos instrumentos o figuras de planeamiento.

b) Actuaciones de Gestión, que comprenden los actos previos a la ejecución del planeamiento derivados de la aplicación de los Sistemas de Actuación legalmente establecidos.

c) Actuaciones de Ejecución, destinadas a llevar a la práctica las previsiones programadas realizando los proyectos de obras e instalaciones pertinentes.

SECCIÓN 2. FIGURAS DE PLANEAMIENTO.

Artículo 1.2.3.- Definición y clases.

Se denominan instrumentos de ordenación aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones de los planes jerárquicamente superiores.

El desarrollo y complemento de las Normas se instrumentará en especial mediante las siguientes figuras de planeamiento:

a) Planes Parciales de ordenación en suelo apto para la urbanización.

b) Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo.

c) Estudios de Detalle como complemento de las Normas o de Planes Especiales de Reforma Interior para el suelo urbano y de Planes Parciales para el urbanizable.

d) Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 de RPU.

e) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del planeamiento, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

f) Catálogo de Bienes Protegidos.

Artículo 1.2.4.- Planes parciales.

Los Planes Parciales que desarrollen los suelos aptos para la urbanización contendrán, como mínimo los siguientes documentos:

1. Memoria explicativa del Plan y comprensiva de estudios específicos justificativos de las determinaciones de ordenación adoptadas.

2. Planos de información, incluido el catastral.

3. Planos de ordenación a escala como mínimo 1:2.000, entre los que estarán, como mínimo los siguientes:

a) Plano de calificación del suelo, según la asignación de usos pormenorizados y la división de aquél en zonas.

b) Plano de delimitación del suelo destinado a viales de circulación rodada y peatonal y a plazas.

c) Plano de señalamiento del suelo destinado a parques, jardines y zonas deportivas y de recreo y expansión de carácter público.

d) Plano de fijación del suelo reservado para centros culturales y docentes, templos, centros asistenciales y sanitarios y otros servicios de interés social; con expresión, en cada caso, de su carácter público y privado.

4. Planos de proyectos, referidos a la red viaria e infraestructuras básicas del sector.

5. Estudio económico-financiero, en el que figure la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

6. Plan de etapas para la urbanización y edificación, con especificación detallada de las fechas previstas de comienzo y terminación de la urbanización y edificación.

7. Ordenanzas reguladoras de usos y edificación.

Artículo 1.2.5.- Planes especiales.

Los Planes Especiales desarrollarán las determinaciones que le son propias al nivel de detalle exigido en la Ley para el Planeamiento Parcial y con el contenido mínimo, tanto en documentación escrita como gráfica, establecido en el Reglamento de Planeamiento según el tipo y finalidad del Plan.

Artículo 1.2.6.- Estudios de Detalle.

En desarrollo de estas Normas podrán formularse Estudios de Detalle tanto de alineaciones y rasantes como de ordenación de volúmenes de acuerdo y con sujeción a las limitaciones específicas que a continuación se definen:

a) El establecimiento de alineaciones y rasantes se limitará a completar las que ya estuvieren señaladas en el Suelo Urbano o a reajustar y adaptar las previstas en dicho instrumento de ordenación de acuerdo con las condiciones que al respecto se fijen en el mismo.

b) En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres, sin que en ningún caso la adaptación o reajuste realizado pueda originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de dicho reajuste o adaptación.

c) Se pueden formular Estudios de Detalle de Ordenación de Volúmenes, completados, si se desean con la incorporación de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio, completando así la red de comunicaciones exteriores. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en estas Normas, ni alterar el uso exclusivo o predominante de la zona en que se sitúa la edificación, debiendo respetarse en todo caso el coeficiente de edificabilidad zonal asignado.

d) Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea su objeto, no podrán contener determinaciones propias de instrumentos de ordenación de rango superior y, en ningún caso, ocasionarán perjuicios ni alterarán las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Los Estudios de Detalle a los que se hace referencia en el articulado, deberán incluir como mínimo los siguientes documentos:

a) Cuando su objetivo sea únicamente señalar alineaciones y rasantes contendrán una Memoria explicativa y los Planos a escala pertinente para que las alineaciones y rasantes queden perfectamente determinadas a escala que nunca será inferior a 1:500.

b) Cuando su objeto se refiere a la ordenación de volúmenes contendrán una Memoria explicativa y justificativa de la conformidad con las NN.SS. y Planos, a escala nunca inferior a 1:500, en que quede detalladamente reflejada la ordenación propuesta de volúmenes.

Artículo 1.2.7.- Normas Especiales de Protección.

Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del RPU, cuando el cumplimiento de los objetivos generales de las Normas en materia de conservación y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales, no requiera la redacción, de Planes Especiales o, en otro caso, como complemento de éstos y de las presentes Normas Urbanísticas, podrán dictarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas, incorporarán, en su caso, los catálogos de los edificios o elementos afectados.

Artículo 1.2.8.- Ordenanzas Especiales.

A los efectos de estas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal que regulen aspectos determinados relacionado con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos de suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en estas Normas, como complemento de las mismas, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga.

Artículo 1.2.9.- Adecuación a las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Los Planes Parciales, los Planes Especiales y los Estudios de Detalles que se redacten no podrán modificar las previsiones de las presentes Normas Subsidiarias. En especial, no podrán introducir alteraciones que supongan mayor edificabilidad, mayor aprovechamiento privado del suelo o merma de los espacios de reserva para los sistemas generales o locales.

Artículo 1.2.10.- Precisión de límites.

Los límites de los ámbitos de actuación previstos en las Normas Subsidiarias podrán ser objeto de precisión en los respectivos instrumentos de desarrollo con objeto de ajustarlos, en su caso a las alineaciones o líneas de edificación existentes; a las características topográficas del terreno; a los límites de la propiedad de los medios afectados.

SECCIÓN 3. SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

Artículo 1.2.11.- Delimitación de Unidades de Ejecución.

1. La Unidad de Ejecución en suelo urbano es el ámbito espacial delimitado en esta clase de suelo, para la realización, mediante

los correspondientes Planes Especiales, de operaciones de reforma interior, saneamiento u otras de análoga importancia, o bien para la ejecución de las presentes Normas Subsidiarias en los casos en que así se establezca expresamente en los mismos.

2. El Sector es la Unidad de Ejecución en suelo apto para la urbanización que se desarrollará por el correspondiente Plan Parcial.

3. En ejecución de las presentes Normas y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano se delimitarán unidades de ejecución que incluirán una superficie de terrenos que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie.

4. El ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de la unidad de ejecución y la fijación del sistema de actuación sea simultáneo a la de cualquier planeamiento parcial o especial u ordenación de detalle que desarrolle las Normas Subsidiarias.

Artículo 1.2.12.- Definición y clases.

Se denominan instrumentos de aquellos cuya finalidad es el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

Los instrumentos de gestión pueden ser:

- a) De gestión integrada.
- b) De gestión simple.

Artículo 1.2.13.- Instrumentos de gestión integrada.

Se consideran instrumentos de gestión integrada, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquellos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación definidos por la legislación urbanística aplicable: Compensación, Cooperación y Expropiación.

Artículo 1.2.14.- Sistema de Compensación.

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de la Unidad de Ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del RGU, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

Artículo 1.2.15.- Sistema de Cooperación.

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la Unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.

2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma y plazos señalados por las Leyes, sus Reglamentos y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en la presentes Normas.

3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del RGU.

Artículo 1.2.16.- Sistemas de Expropiación.

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de una unidad de ejecución previamente delimitada y ejecuta en ellas las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento, pudiendo el Ayuntamiento promover modalidades asociativas con otras Administraciones públicas o particulares.

2. El sistema de expropiación se regirá, por lo dispuesto en la legislación urbanística, y cuando resulte de aplicación de las presentes Normas.

Artículo 1.2.17.- Instrumentos de Gestión Simple.

Son instrumentos de gestión simple los siguientes:

- a) Los proyectos de reparcelación en cualquiera de las formas previstas en el Título III del RGU.
- b) Los proyectos de expropiación, sin previa delimitación de la unidad de ejecución.
- c) Actuaciones asistemáticas en suelo urbano, como resultado del establecimiento de Convenios Urbanísticos entre el Ayuntamiento y los particulares.

Artículo 1.2.18.- Reparcelación.

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas en zonas aptas para la edificación al aprovechamiento establecido por el Plan, en especial, el que corresponda al Ayuntamiento conforme al propio Plan.

2. Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponde.

3. No será necesaria la reparcelación, en los casos previstos por el artículo 7-3 del RGU y así se declare por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188 del propio RGU. Se entenderá en todo caso que la distribución de los beneficios y cargas resultantes deberá cumplir con las condiciones señaladas para la unidad de ejecución delimitada. No se requerirá tal declaración en el caso de los apartados b) y c) del citado artículo 73 del mismo texto.

4. El procedimiento de las reparcelaciones será el señalado por la Legislación urbanística aplicable y las presentes Normas, en lo que le sean de aplicación.

5. Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecidos en los artículos 82, 83 y 84 del RGU, con planos a escala mínima 1:1.000. Se justificará, en todo caso, la coherencia de todas las parcelas resultantes con la ordenación del Plan que se ejecute, 11 se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

Artículo 1.2.19.- Expropiación.

1. La expropiación, como instrumento de gestión simple, tiene por objeto la ejecución de las determinaciones previstas en Normas Subsidiarias, o Planes que las desarrollen, sin perjuicio de su aplicación por el incumplimiento de la Función social de la propiedad, por inobservancia de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación, o en general, de los deberes básicos establecidos en estas Normas, cuando no se opte por la aplicación del régimen de venta forzosa o, en los supuestos de parcelación ilegal en suelo urbanizable no programado o no urbanizable, en cuyo caso se deducirá del justiprecio el importe de la multa que se imponga.

2. También tiene por objeto la ejecución en suelo urbano de los sistemas generales, así como las dotaciones locales que no están incluidas en unidades de ejecución, la obtención anticipada del suelo a sistemas generales en suelo urbanizable, la constitución o ampliación del Patrimonio Público del suelo para obtención de terrenos destinados a viviendas públicas y otros usos de interés social, así como a los demás supuestos que la Ley prevea.

3. El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística mediante contribuciones especiales.

CAPÍTULO 3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 1.3.1.- División de territorio.

Ajuzándose a lo establecido en el artículo 7 y siguientes de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, las presentes Normas Subsidiarias divide urbanísticamente el territorio municipal en las siguientes clases de suelo:

- Suelo Urbano.
- Suelo Urbanizable (o Suelo Apto para Urbanizar).
- Suelo No urbanizable.

Artículo 1.3.2.- Definición y división del Suelo Urbano.

El suelo urbano está constituido por aquellos terrenos que, en base a los presupuestos de la LRSOU y el RP, 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 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.

Se reconoce como suelo urbano el contenido expresamente dentro del o de los recintos grafiados como tal en la documentación gráfica de las NN.SS.

División del Suelo Urbano:

Se distinguen dos categorías de Suelo Urbano, según sean los mecanismos de intervención sobre el mismo, a efectos normativos:

- a) Continuo urbano, o zonas de aplicación directa, que se definen como las áreas de suelo urbano consolidado en las cuales no es necesario otro requisito para la edificación que la solicitud de licencia de acuerdo con lo previsto por estas Normas, teniendo por tanto los terrenos incluidos en esta categoría la condición de solares.
- b) Zonas a redefinir (Unidades de Ejecución), 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 de suelo o de las edificaciones existentes, 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, convenios con Ayuntamiento, etc. Dichas áreas, son definidas gráficamente y desarrolladas a escala 1: 1000. En dichas áreas, y a

tenor del art. 14 de la Ley 6/1998, el aprovechamiento urbanístico que corresponde al titular de un terreno será del 90% del aprovechamiento del área, debiendo cederse en consecuencia el 10% al Ayuntamiento en los términos que fija la LRSOU.

La totalidad del suelo urbano y apto para urbanizar se subdivide a su vez en áreas afectas a condiciones específicas de uso y edificación, las cuales vienen expresamente definidas en la documentación gráfica.

Artículo 1.3.3.- Definición del Suelo Apto para la Urbanización.

Definición del Suelo Urbanizable o Apto para Urbanizar:

1. Está constituido por los terrenos sobre los cuáles las presentes Normas autorizan a programar actuaciones de nueva urbanización y edificación.

2. Se delimitan como áreas aptas para la urbanización las comprendidas expresamente dentro del recinto grafiado como tal en los planos, donde es de aplicación lo señalado en el párrafo anterior. El desarrollo se realiza mediante Planes Parciales.

Artículo 1.3.4.- Definición del Suelo no Urbanizable.

Constituyen el Suelo no Urbanizable los terrenos que están sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación por la legislación sectorial o aquellos otros que las presentes Normas Subsidiarias considera necesario preservar por sus valores intrínsecos o por resultar inadecuados para un desarrollo urbano.

Clasificándose en:

Suelo no Urbanizable Genérico

Integrado por el Suelo no Urbanizable municipal no sujeto a Especial Protección.

Se establecen las siguientes Categorías:

SNU-S. Suelo No Urbanizable de Secano

SNU-R. Suelo No Urbanizable de Regadío

SNU-O. Suelo No Urbanizable de Olivares y Viñas

Suelo no Urbanizable de Especial Protección

1.- Protección de la Sierra de San Serván, que va desde la parte alta coincidiendo con el límite del Término Municipal, hasta la cota 325 y la Ermita de la Concepción, a partir de la cual coincidirá con el camino público que va dirección a la CN-630. También se incluye en esta protección de la Sierra, las encinas existentes en los alrededores de la Ermita de San Isidro y las Pinturas Rupes- tres. La Ermita de San Isidro, Fuente Santa y Abrevadero.

2.- Protección de Monte Bajo y Pastizales, comprendida entre la población y la cota 325, hasta la altura de la Ermita de la Encarnación, y a partir de aquí entre el camino público y la cota 250.

3.- Protección de la Cañada Real y las Vías Pecuarias.

4.- Protección de Riveras, donde se incluyen todos los cauces públicos y privados con vegetación ligada a este tipo de medio, donde se atenderá a lo indicado en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

5.- Espacios Protegidos y Edificaciones Catalogadas. Se protegen las Ermitas de Cubillana, Virgen de Perales, San Germán y San Serván; todas situadas y dispersas por el Término Municipal, así como, Yacimientos Arqueológicos de diferentes épocas.

Además de las categorías definidas con anterioridad, quedan recogidas dentro de este apartado, la Protección de Carreteras, en todas las trazadas sobre el Término Municipal, las cuales se registrarán por la Ley de Carreteras de Extremadura.

TÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I. EL SUELO URBANO

SECCIÓN I. PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO.

Artículo 2.1.1.- Requisitos para las actuaciones.

Se distinguen dos subclases de suelo urbano:

a) Zonas de aplicación directa: se definen como las áreas de suelo urbano consolidado en las cuales no es necesario otro requisito para la edificación, que la solicitud de licencia de acuerdo con lo previsto en estas Normas, teniendo por tanto los terrenos incluidos en esta categoría, la plena condición de solares o quede garantizada la completa urbanización al faltarle a la parcela algún servicio o sea este deficitario.

b) Unidades de Actuación: se definen éstas como aquellas áreas que, dado su estado de escaso desarrollo deberán acomodarse a la ordenación detallada de establecida, proceder a la reparcelación, ceder las dotaciones públicas y aprovechamiento urbanístico y urbanizar los terrenos para su conversión en solar.

Artículo 2.1.2.- Gestión del planeamiento en suelo urbano.

El desarrollo de las Unidades de Actuación se realizará mediante el previo expediente de Delimitación de la Unidad de Actuación conforme a la definición que de las mismas se realiza en los planos y según el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión.

Una vez aprobada la Delimitación de la Unidad de Actuación y definido un Sistema de Actuación, el desarrollo subsiguiente se ajustará a lo dispuesto al respecto por el Reglamento de Gestión.

La Delimitación incluirá como documentación:

- Memoria justificativa de su procedencia y anexo de propietarios y superficies de fincas afectadas y definición del Sistema de Actuación.
- Plano de Ordenación de las Normas. E:1:1000.
- Plano de Gestión de las Normas. E:1:1000.
- Plano de delimitación y propiedades. E:1:1000.

SECCIÓN 2. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO.

Artículo 2.1.3.- Proyectos de Urbanización.

Desarrollado el sistema y una vez realizado el Proyecto de Compensación, la Reparcelación o la Expropiación, procederá redactar y aprobar el Proyecto de Urbanización. La finalidad del proyecto de urbanización será la de materializar las determinaciones del plan, mediante la construcción de los elementos que en él están previstos para desarrollar las actuaciones en las unidades de actuación. Los proyectos de urbanización podrán ser también 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 Normas para el suelo urbano (alineaciones, rasantes, usos). En ningún caso un proyecto de urbanización podrá contener determinaciones que afecten al régimen del Suelo o de la edificación.

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

Los proyectos de urbanización desarrollarán unidades de actuación completas, cuando se trate de este tipo de actuaciones pero podrán establecer fases.

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

Artículo 2.1.4.- Determinaciones del Proyecto de Urbanización.

El proyecto de urbanización contendrá las determinaciones precisas para las redes y servicios que se enumeran a continuación en

la medida en que, para cada tipo de proyecto, se exija la totalidad de las redes y servicios o sólo parte de ellas:

1. Movimiento de tierras.
2. Pavimentación de calzadas, itinerarios peatonales y cualesquiera espacios que el planeamiento fije en su documentación gráfica que hayan de ser utilizados por el público.
3. Red de distribución de agua potable y de riego.
4. Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
5. Red de distribución de energía eléctrica.
6. Red de alumbrado público.
7. Jardinería de los espacios públicos.
8. Elementos de mobiliario urbano que se consideren necesarios (bancos, fuentes, papeleras).
9. Señalización vial.
10. Cualesquiera otros elementos o redes que se juzguen imprescindibles.

Artículo 2.1.5.- Proyectos de urbanización en zonas residenciales.

El ámbito de aplicación se referirá a zonas de ordenanza correspondientes a vivienda.

a) Diseño de viales y zonas de aparcamiento descubierto.

1. Los accesos exteriores a la unidad de actuación deberán tener una anchura mínima de 3 metros por carril en las vías principales.
2. Las calles con anchura menor a 7,5 metros carecerán de aceras y dispondrán de un tratamiento especial del solado. Las plazas de aparcamiento quedarán debidamente señalizadas-pintura vial, bancos, arbolado, etc.
3. Las vías principales de circulación rodada tendrán un ancho mínimo de calzada de 10 metros.
4. La anchura mínima de calzada del viario secundario no será inferior a 4,5 metros en caso de adoptarse una disposición de calzada y acera y un sólo sentido. El diseño de la vía será de manera que impida alcanzar velocidades superiores a 30 Km./h., ya sea por su geometría o por los elementos reductores de la velocidad que puedan instalarse.

Caso de unificar al mismo nivel aceras y calzadas se diseñarán los elementos necesarios para que exista siempre una mínima separación entre vehículos y edificación de 60 cm.

5. La distancia mínima de visibilidad en los accesos a la intersección del viario principal será de 30 metros.
6. No se permitirá la instalación de espacios arbóreos cuya altura esté comprendida entre 0,75 y 2 metros para asegurar una adecuada visibilidad entre el tráfico motorizado y no motorizado.
7. La distancia entre el borde de la calzada de las vías principales y báculos de luz o arbolado será como mínimo de 0,45 metros.
8. Las aceras para peatones en vías de circulación rodada tendrá un ancho mínimo de 0,75 m. Y las calles o sendas exclusivamente peatonales un ancho mínimo de 2 m.
9. Para las calles en que se disponga el aparcamiento en línea de 2,5 x 5 metros, éste se interrumpirá cada seis plazas, haciendo avanzar la acera la correspondiente profundidad del aparcamiento en una medida no inferior a 5 metros.
10. Para las calles en que se proyecte el aparcamiento en batería, este dispondrá de una profundidad de 4,5 ó 5 m según se diseñe a 45 grados o 90 grados respectivamente, y de una anchura por plaza de 2,50 m no se situarán en grupos de más de 8 vehículos, en caso de que se disponga en ambos lados de la acera, se diseñarán al trespelillo. La separación entre dos grupos consecutivos no podrá ser nunca inferior a 1,5 metros, avanzando la acera en la profundidad anterior y dotándola obligatoriamente de arbolado.
11. Los espacios interaparcamiento en línea se destinarán preferentemente para facilitar la intersección de los itinerarios del tráfico no motorizado con las calzadas destinadas al tráfico motorizado. Estos espacios podrán destinarse igualmente para instalar elementos de amueblamiento urbano (árboles, bancos, teléfonos, etc.).
12. Todas las plazas de aparcamiento estarán señalizadas.
13. En los tramos de calzada que carezcan de plazas de estacionamiento, se dispondrán de elementos que disuadan el estacionamiento de vehículos sobre las aceras mediante la instalación de árboles, bancos, postes, etc., separados entre sí en una longitud nunca inferior a 3,5 metros y del borde de la acera una distancia nunca inferior a 0,40 metros. El bordillo dispondrá de una sobreelevación sobre la reglamentada de 5 cm.
14. El Ayuntamiento impondrá las restricciones que estime convenientes para limitar el estacionamiento frente a edificios públicos.
15. Los bordillos de las aceras dispondrán de una altura mínima sobre la rasante de la calzada más próxima de 10 cm. Todos ellos irán rebajados hasta la rasante de la calzada en todos los vados de los itinerarios para el tráfico no motorizado y dispondrán de pavimento antideslizante para permitir el paso de inválidos, coches de niños, carritos y bicicletas, respetando en cualquier

caso la normativa de supresión de barreras arquitectónicas sobre este particular. Podrá ser optativo elevar la rasante de la calzada como solución alternativa a la de rebajar las aceras, y siempre que ello comporte acuerdos verticales dentro de los límites señalados por la instrucción correspondiente para vías urbanas.

16. Se recomienda la utilización de pavimentos bituminosos en la red secundaria del tráfico motorizado y en las sendas del tráfico no motorizado. Para todos los tipos de aparcamiento, se dispondrá una sobreelevación de la plataforma de estacionamiento sobre la de rodadura de 4 cm.

Se efectuará un tratamiento especial del solado que resalte la calidad estética y ambiental de los interiores de cada zona. Los Ayuntamientos podrán imponer las restricciones que estimen convenientes en la elección del tipo de firme en la red secundaria de tráfico motorizado.

17. Puede ser optativa la utilización de capas de rodadura bituminosas en las calzadas del viario principal. Salvo indicación concreta del Ayuntamiento, no se utilizarán pavimentos bituminosos en los espacios destinados a estacionar.

18. La anchura de aceras y sendas peatonales tendrá como mínimo 3 metros cuando discurra exenta por sus dos bordes o se trate de aceras de viario principal; y 2,5 metros en los demás casos, salvo que en planos, y para un determinado itinerario, se señalarán secciones diferentes.

19. En puntos singulares y por necesidad de instalación de arbolado, báculo de luz o requerimientos de disposición del estacionamiento, esta magnitud podrá reducirse a 1,80 metros en tramos de longitud inferior a 7 metros.

b) Abastecimiento y distribución de agua potable.

La red se ajustará al Pliego de Prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de aguas. Quedan prohibidas las nuevas instalaciones o renovación de tuberías fabricadas con fibrocemento.

Todos los elementos y accesorios de la red de agua potable serán normalizados, de acuerdo con las prescripciones que, en su caso, pueda establecer el Ayuntamiento.

Los conductos se dimensionarán para una presión mínima de trabajo de 7,5 atmósferas y 15 atmósferas de prueba.

El consumo medio diario para el dimensionamiento de la red se estimará en un mínimo de 200 litros por habitante.

Su construcción se ajustará a las normas que al respecto determine el Ayuntamiento.

c) Red de riego.

1. En todas las zonas de parques, jardines, plazas, calles, etc. se instalarán bocas de riego. El consumo mínimo se establece en 20 metros cúbicos por Ha. Se conectarán a la red general con sus correspondientes llaves de paso.

En cualquier caso, la distancia entre bocas se justificará con arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Como distancia orientativa se recomienda 30 metros de separación.

2. Como diámetro mínimo de la red se establece el de 80 mm.

3. Cada injerto de la red general de distribución sólo podrá abastecer, como máximo, a 12 bocas de riego.

4. La boca deberá tener salida de agua a la calzada, y no deberá sobresalir de la rasante de la acera.

5. En los cruces de calzada, las conducciones se protegerán con una capa de hormigón de 30 cm. de espesor.

6. El tendido de la red deberá ir, preferentemente, bajo la acera, a una profundidad mínima de 60 cm será de fundición centrifugada.

7. Las Juntas serán de enchufe y cordón, y tipo exprés para bordes y piezas especiales, u otra solución técnica de igual o superior calidad y rendimiento.

8. El timbraje de las tuberías será, como mínimo, de 15-30 atm.

d) Evacuación de pluviales y saneamiento.

1. El trazado de los perfiles de la red se efectuará para una velocidad mínima de 0,6 m/sg y una máxima de 3 m/seg. Cuando los conductos sean de hormigón centrifugado o vibrado. El límite superior podrá aumentarse a valores mayores adoptando tuberías de gres o equivalentes por la dureza de sus revestimientos.

2. El diámetro mínimo de los conductos será de 300 mm.

La capacidad de las cámaras de descarga, cuando su instalación se estime necesaria por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, será de 0,5 metros cúbicos para las alcantarillas de 300 mm y de 1 metro cúbico para las restantes.

3. Para el cálculo del alcantarillado se tendrán presentes los coeficientes de escorrentía y pendientes de los materiales superficiales empleados en la urbanización. Respecto al porcentaje de agua de lluvia que accede al alcantarillado —que se calculará descontando de la precipitación prevista la que absorban los suelos del sector— deberá preverse la posibilidad de retraso. Se calcularán los caudales máximos para una intensidad mínima de precipitación de 77 l/seg.

4. Las juntas serán de enchufe y campana, con juntas de goma; y un anillo impermeabilizante elastómero cuando se trate de conductos tubulares.

Cuando se trate de ovoides, podrán ser “in situ”, con hormigón en masa o prefabricado en taller. En los casos en que sean de hormigón en masa, se dejará, en las dos partes interiores contiguas a la junta, un retallo que sirva para impermeabilizar ésta, mediante la introducción a presión de una cuerda embreada, rellenando el espacio aún remanente con un mastic bituminoso. Si el ovoide fuera prefabricado, se colocará en su parte exterior una banda de goma fijada a ambos piezas concurrente en la junta. El hormigón en masa exterior rellenará el hueco entre los hastiales y las paredes de la zanja. La parte superior de la junta, sobre la bóveda, también se protegerá con un anillo de hormigón.

5. Se dispondrá de un pozo de registro en cada intersección de tubulares o en cada cambio de dirección o de rasante y uno, como máximo, cada 30 metros.

6. Se dispondrá un absorbedero en cada esquina de cruce de calle y uno cada 30 metros. Se normalizarán con pozos con arenero, según la importancia de las calles y sus condiciones topográficas de anchura y pendiente.

7. Toda acometida de aguas residuales o pluviales se hará a un pozo de registro.

8. En aquellos casos en los que sean necesarias se dispondrá, en cada inicio de ramal o tramo de red; una cámara de descarga, de 500 litros para las alcantarillas de 30 cm de diámetro, y de 1.000 litros para las restantes.

9. La profundidad mínima de los tubulares de desagüe será de 120 cm. de espacio. Reposarán en cama de arena de 10 cm de espesor, y estarán protegidos en los cruces de calzada por una capa de hormigón de 30 cm de espesor.

10. Las acometidas domiciliarias a los pozos de registro irán dotadas de su correspondiente sifón.

e) Suministro de energía eléctrica.

1. El cálculo de las redes de distribución se efectuará para una dotación por vivienda de 5 Kw.

2. La distribución en 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 de 0,40 m mínimo. Su sección será superior a 6 mm².

3. La distribución en alta tensión se efectuará asimismo mediante cables subterráneos.

4. 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, etc., a fin de hacer tolerable la instalación a los vecinos.

f) Alumbrado público.

1. Las vías públicas deberán tener los niveles de iluminación que se expresan a continuación. Dichos niveles se consideran en servicio, por lo que en la puesta en marcha se exigirá un nivel lumínico superior en un 30 por ciento al señalado en cada caso.

Travesías: 18 lux, con un coeficiente de uniformidad de 0,3. La altura de las luminarias sobre calzada será de un mínimo de 8 m, y la separación de las base del poste del límite exterior del bordillo será de 60 cm. Otras vías principales: Id. anterior, pero con nivel =15 lux.

Vías secundarias: 10 lux, con un coeficiente de uniformidad de 0,2; altura mínima de 3,5 m y separación de 60 cm.

Se admite brazo adosado a fachada. Sendas peatonales: 7 lux, con un coeficiente de homogeneidad de 0,12; altura mínima de 3,5 m. Se admite báculo adosado a fachada.

2. Los cables irán entubados, en conducción doble de polivinilcloruro; cada luminaria irá servida por sistema bifásico independiente. Serán cerradas, herméticas y con equipo incorporado.

En las zonas ajardinadas, el modelo elegido será resistente a los impactos. Los conductores de alimentación a luminarias irán alojados en zanjas y protegidos con tubo de PVC.

3. Los centros de mando se instalarán preferentemente junto a los transformadores; en la caseta de la Compañía cuando haya espacio, o en armarios metálicos galvanizados. Contarán con un mando manual y automático, dotado de reloj y de célula fotoeléctrica. El reloj permitirá establecer circuito permanente, o de noche entera, o circuito reducido, o de media noche. Todos los centros de mando llevarán equipo de medida activa, cerradura homologada por la Compañía y tomas de tierra adecuadas.

4. La carga nominal prevista en voltiamperios será de 1,8 veces la potencia en vatios de la lámpara o tubo de descarga. Además, se tomarán las medidas necesarias para la compensación del factor de potencia, cuando el sistema de alumbrado que se utilice lo requiera.

El mínimo factor de potencia será de $\cos\phi=0,95$.

5. Todos los báculos, columnas y apoyos accesibles que soportan las luminarias, estarán unidos a tierra a través de una línea

general y placas de cobre de 500x500x2 mm, en arqueta registrable, con marco y tapa de fundición.

6. Cuando el alumbrado de una calle esté previsto mediante brazo adosado a fachada, los proyectos de ejecución de los edificios que se pretendan ejecutar en dicha calle incluirán un tubo de acero, de la sección que señalen los servicios técnicos municipales, que discurrirá empotrado en la fachada desde la acera hasta el punto previsto por el Ayuntamiento. Por él se pasará la acometida del alumbrado público.

g) Red de canalizaciones telefónicas.

Se aplicará la normativa de la Compañía Telefónica Nacional de España. En cualquier caso, todo nuevo tendido de línea deberá discurrir por canalización subterránea.

h) Jardinería de espacios públicos.

1. Se establece con carácter obligatorio la inclusión en los proyectos de urbanización, de jardinería en todos los espacios de uso público.

2. El arbolado de alineación en las aceras se plantará con una separación media de 6 m. serán de fuste recto hasta una altura de 3 m.

3. En los espacios de jardín se procurará que las especies sean adecuadas al clima de la Sierra. Se drenarán los espacios pisables para evitar la formación de charcos.

4. El tamaño mínimo de los árboles ha de ser de 2 m. de altura para especies de hoja perenne y de 16 cm. mínimos de perímetro de tronco a 1 m. del Suelo en las de hoja caduca.

Artículo 2.1.6.- Documentación y condiciones.

a) El proyecto de urbanización contendrá, como mínimo, la siguiente documentación:

1. Copia de los documentos de planeamiento que sean precisos para justificar la exacta adecuación del Proyecto de Urbanismo al mismo.

2. Memoria descriptiva con justificación detallada de los cálculos de las redes de servicio, del cumplimiento de la normativa aplicable al proyecto que figura en este documento, y descripción exacta de los materiales a emplear.

3. Cuantos planos sean necesarios para la total definición de las distintas unidades a construir, agrupados en dos bloques: a) de información y b) de proyecto.

4. Presupuestos, con sus correspondientes mediciones.

5. Pliego de condiciones técnicas y económica-administrativas que regirá en las ejecución de obras e instalaciones.

6. Cronograma de tiempos y costos, especificando plazos para la ejecución de los servicios mínimos (art. 59 RG) para que puedan iniciarse las obras de edificación, y plazo de garantía de las obras de urbanización.

b) El Ayuntamiento deberá exigir la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar con los servicios generales de la ciudad.

c) No se permitirá, en ningún caso, la edificación en cualquier parcela si no se cumplen con anterioridad o simultáneamente con las garantías precisas los siguientes requisitos:

1. Haber realizado la urbanización de las vías de acceso dentro de la unidad de actuación y de las exteriores de enlace con los restantes servicios generales de la ciudad.

2. Haber instalado los servicios mínimos necesarios para que la parcela pueda cumplir la condición de solar.

3. Que las cesiones que en derecho correspondan, hayan sido inscritas en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento, lo cual se acreditará mediante la correspondiente certificación registral.

Artículo 2.1.7.- Ejecución de las obras de urbanización.

a) La aprobación de un proyecto de urbanización 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, éste expresará claramente desglosado en su presupuesto la parte que corresponde a cada bloque de obras y el Ayuntamiento tramitará por separado el proyecto de urbanización y el de edificación, cada uno de ellos tramitado según el procedimiento que le es propio. En este caso, el proyecto conjunto deberá redactarse especificándolo según lo dispuesto para un proyecto de urbanización simple.

b) No obstante lo expuesto en el apartado anterior, en ningún caso podrán ocuparse las obras de edificación sin que previamente se hayan cumplido los siguientes requisitos:

- Realización de las vías de acceso dentro de la unidad de actuación y el enlace con los servicios generales de la ciudad.
- Instalación de los servicios mínimos.

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

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 un año.

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 la incorporación a la ciudad de los Servicios de la urbanización. En dicho momento se reintegrará a la entidad promotora de la urbanización o, en su caso, empresa constructora, la garantía que, como consecuencia de los requisitos exigidos para la aprobación o licencia del Proyecto de Urbanización, se hubiere acordado.

CAPÍTULO 2. EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

SECCIÓN 1. ACTUACIONES EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Artículo 2.2.1.- Sectores de Actuación.

1. Los sectores de actuación fijados se detallan en el Anexo.

2. Para el desarrollo de las actuaciones en los sectores recogidos, se fija el sistema de compensación.

Artículo 2.2.2.- Unidad mínima de ordenación.

1. Se fija como unidad mínima de ordenación el sector, de manera que cada uno de ellos habrá de desarrollarse a través de un único PP. A su vez, cada PP deberá ser desarrollado a través de un único proyecto de compensación.

Artículo 2.2.3.- Planes Parciales.

1. Las áreas aptas para ser urbanizadas se desarrollarán mediante Planes Parciales.

2. Los PP serán redactados de acuerdo con las condiciones que se establecen para cada uno de ellos en las NN.SS.

Artículo 2.2.4.- Requisitos y documentación.

1. Se establecen las siguientes condiciones generales para la redacción de los PP:

a) Los PP respetarán, en su diseño, la ordenación prevista en la documentación gráfica que acompaña a las NN.SS., 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 NN.SS. Respecto a las superficies delimitadas, podrán aceptarse variaciones del más o menos 10% de la superficie consignada en las condiciones particulares del sector correspondiente, para adaptarse a las condiciones reales derivadas del mayor detalle de la escala del planeamiento parcial.

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

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

e) Los PP expresarán claramente el porcentaje de cesión de aprovechamiento neto o lucrativo resultante, porcentaje que en ningún caso será inferior al 10% en los términos que fija la legislación vigente.

CAPÍTULO 3. EL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1. ACTUACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 2.3.1.- Régimen.

Las actuaciones en esta clase de suelo estarán sujetas a los derechos, procedimientos y tramitación previsto en el art. 43.3 y en el art. 85 de la L.S. y en todo caso con sujeción a las especificaciones de la clave correspondiente.

Artículo 2.3.2.- Clases de usos.

A los efectos de estas Normas se agrupan los usos de Suelo No Urbanizable en tres clases:

— Usos permitidos, sujetos a concesión de licencia municipal sin trámites previos.

— Usos autorizables que con anterioridad a la licencia municipal necesitan proceder al trámite previsto en el artículo 44 del Reglamento de Gestión, esto es, autorización previa de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, información pública de quince días y posterior aprobación o denegación por este mismo órgano.

— Usos incompatibles o prohibidos que en todo caso exigen una transformación de la naturaleza jurídica de esta clase de suelo con anterioridad a cualquier otra autorización y licencia.

Artículo 2.3.3.- Núcleo de población.

Quedarán prohibidas las edificaciones cuya construcción supusiere el peligro de formación de un núcleo de población, entendiéndose como tal la agrupación de edificaciones destinadas a vivienda familiar, en número igual o superior a cuatro viviendas, incluibles dentro de un círculo de 200 metros de radio de acción con centro en la más interior de las edificaciones agrupadas, en la que concurren una o varias de las siguientes condiciones objetivas:

a) Distancia media entre las edificaciones de la agrupación, inferior a 30 metros.

b) Densidad de población superior a 0,5 familias/hectárea en terrenos de secano y a 4 familias/hectárea en terreno de regadío.

c) Distancia mínima desde los límites de la agrupación a los servicios municipales de infraestructura al núcleo de población más próximo, inferior a 500 metros.

d) Dotación de servicios comunes a la agrupación superior a los de acceso rodado, abastecimiento de energía eléctrica y, en su caso, telefonía.

Para aquellos casos en los que se prevé la posibilidad de levantar edificaciones en esta clase de suelo, las condiciones particulares que regulan la posibilidad de construcción constan en el Título V de estas normas, en las que se ordenan las características de los edificios que hayan de emplazarse en el medio rural.

Además de las actuaciones descritas, se considera que dan lugar a la formación de núcleo de población las actuaciones que se describen a continuación, por lo que quedan prohibidas en suelo no urbanizable, excepción hecha de los casos previstos en el artículo 20 de la Ley 6/98:

a) Parcelaciones en contra de lo establecido para cada clase de suelo no urbanizable, en el Título V de estas Normas.

b) Trazados viarios propios de zonas urbanas.

c) Redes de servicio ajenas al uso agrícola.

d) Edificaciones agrícolas cuya tipología constructiva permita su transformación en edificio residencial por plantas.

TÍTULO 3. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

CAPÍTULO I. EL SUELO URBANO

SECCIÓN 1. DERECHOS Y DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANO.

Artículo 3.1.1.- Derechos generales.

Los derechos de los propietarios de Suelo Urbano:

a) Edificar sobre su solar de acuerdo con lo dispuesto por estas Normas Subsidiarias o a completar la urbanización para que adquiera tal condición.

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 NN.SS. o con otras disposiciones municipales.

d) En general, todo lo recogido en la legislación vigente sobre la materia.

Artículo 3.1.2.- Deberes generales.

Son deberes de los propietarios del Suelo Urbano:

a) Edificar los solares en el plazo en el que se establezca por el Ayuntamiento en los términos previstos por la Ley, y en su caso, además a completar la urbanización a su costa para adquirir tal condición.

b) Efectuar las cesiones gratuitas que se desprenden de la ejecución del Plan, si estuvieren afectados por alguna de las actuaciones propuestas, así como el aprovechamiento correspondiente.

c) Costear la urbanización que les pudiere afectar, en función de las actuaciones previstas.

d) Mantener los solares vallados y 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.

SECCIÓN 2. DERECHOS Y DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DE EDIFICIOS.

Artículo 3.1.3.- Derechos y deberes generales.

Son derechos generales de los propietarios de edificios:

a) La potestad de implantar cualquier uso admitido por estas Normas Urbanísticas para la zona en la que esté enclavado.

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

Son deberes generales de los propietarios de edificios:

El mantenimiento en las debidas condiciones de ornato y decencia.

El Ayuntamiento podrá exigir este deber y ejercer la acción subsidiaria a costa del propietario, si éste no atiende a sus obligaciones. El deber de conservar 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 la sección 3 de este capítulo.

SECCIÓN 3. CONSERVACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 3.1.4.- Conservación de la edificación.

1º. Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 6/98, el Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia 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 o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados.

El procedimiento para exigir el deber de conservar, podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento.

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.

2º. Emitido el informe técnico a que hace referencia el apartado anterior, el Alcalde, si lo considera, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndole un plazo máximo de 10 días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.

3º. 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 Empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción subsidiaria.

4º. La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas.

5º. Notificado a los interesados el decreto a que hace referencia el artículo anterior 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.

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

6º. 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 el 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 a la Ley de Procedimiento Administrativo, que se considera efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

Asimismo se procederá a la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, apartado 3, del Reglamento de Disciplina Urbanística.

7º. Si existiera peligro inminente, 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 cosas.

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

En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado. Deberán, asimismo, especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras, cuyo control se llevará en la forma que se especifique en la Sección siguiente.

Se cumplirá en todo caso con lo dispuesto en la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura en el punto:

TÍTULO II

DEL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DE LOS INMUEBLES Y MUEBLES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE EXTREMADURA

Capítulo I.- Medidas generales de protección, conservación y mejora.

Artículo 22.- Protección general, deberes y garantías.

1. Todos los bienes tanto inmuebles como muebles que integran el Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura gozarán de las medidas de protección, conservación y mejora establecidas en esta Ley.

2. Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre los bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño están obligados a conservarlos, protegerlos y mantenerlos adecuadamente para garantizar la integridad de sus valores evitando su deterioro, pérdida o destrucción.

3. Los poderes públicos fiscalizarán el ejercicio del deber de conservación que corresponde a los titulares patrimoniales de bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño.

4. La Administración de la Junta de Extremadura realizará las oportunas gestiones para que aquellos bienes pertenecientes al Patrimonio Histórico y Cultural extremeño que se encuentren fuera del territorio regresen a la Comunidad Autónoma.

Artículo 23.- Requerimiento y ejecución forzosa.

1. La Consejería de Cultura y Patrimonio podrá ordenar a los propietarios, poseedores o titulares de los bienes integrantes del

Patrimonio Histórico y Cultural extremeño la ejecución de las obras o la adopción de las medidas necesarias para conservar, mantener y mejorar los mismos, sin perjuicio de obtener las autorizaciones o licencias que correspondan de otras Administraciones.

2. A los efectos de lo dispuesto en el punto anterior, se intimará al obligado, con fijación de plazo, precisando la extensión de su deber y requiriéndole para que ejecute voluntariamente las medidas que deba adoptar.

3. En el caso de que el obligado no ejecutase las actuaciones indicadas, podrá la Consejería de Cultura y Patrimonio imponerle multas coercitivas para hacer efectivo el cumplimiento de los deberes impuestos por esta Ley y de las resoluciones administrativas dictadas para su aplicación. La multa no podrá exceder de ciento cincuenta mil pesetas y, en caso de que una vez impuesta se mantenga el incumplimiento, la Administración podrá reiterarla tantas veces como sea necesario hasta el cumplimiento de la obligación.

Las multas coercitivas son independientes y compatibles con las que se puedan imponer en caso de sanción y, no obstante, la administración competente y el ayuntamiento correspondiente podrá también ejecutar subsidiariamente tales actuaciones con cargo al obligado. La Consejería de Cultura y Patrimonio podrá usar también la vía de la expropiación en los casos que sea preciso.

Artículo 24.- Inspección y acceso a los bienes.

1. La Consejería de Cultura y Patrimonio podrá inspeccionar el estado de conservación de los bienes, examinando los mismos y recabando cuanta información sea pertinente, reputándose legítima la entrada en la propiedad privada cuando esté expresamente autorizada por el Órgano competente y predomine un interés histórico, científico o cultural relevante.

2. Igualmente, se deberá permitir el acceso de los investigadores, previa solicitud motivada a la Consejería de Cultura y Patrimonio, a los bienes declarados, inventariados o registrados, salvo que por causas debidamente justificadas la Administración dispensase esta obligación.

3. Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre estos bienes de Interés Cultural facilitarán la visita pública a los mismos en las condiciones que reglamentariamente se determinen. No obstante lo anterior, cuando la visita pública a dichos bienes sea instrumentada mediante convenio de colaboración con las personas citadas, se estipulará en el mismo el número de días y las condiciones en las que se desarrollarán las mencionadas visitas.

4. En cualquiera de los supuestos anteriores, se respetarán escrupulosamente los derechos a la intimidad personal y a la inviolabilidad del domicilio.

Artículo 25.- Subastas y transmisiones de la propiedad.

1. La Consejería de Cultura y Patrimonio podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto sobre cualquier bien integrante del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño que vaya a ser subastado o enajenado. A tal fin, los subastadores o propietarios notificarán a la Dirección General de Patrimonio Cultural con una antelación de dos meses las subastas o enajenaciones que afecten a los mencionados bienes. En el caso de subastas, se notificará el precio de salida, condiciones de pago y lugar y hora de celebración de la misma.

En el caso de enajenaciones, la identidad del adquirente, precio, forma de pago y resto de las condiciones.

2. La Consejería de Cultura y Patrimonio podrá ejercer en el plazo de dos meses el derecho de tanteo para sí o en beneficio de otra entidad pública o privada sin finalidad de lucro.

3. Si la pretensión de enajenación y sus condiciones no fuesen correctamente notificadas, o se hiciese en condiciones distintas podrá ejercer la Consejería de Cultura y Patrimonio el derecho de retracto en el plazo de seis meses a partir de la fecha en que se tenga conocimiento fehaciente de la transmisión.

4. Lo que establece este artículo no será aplicable a los inmuebles integrantes de los Conjuntos Históricos que no tengan la condición individualizada de monumentos ni a los inmuebles incluidos en entornos de protección.

5. Los Bienes declarados de Interés Cultural, los Bienes Inventariados y los Bienes inmuebles registrados que sean propiedad de la Comunidad Autónoma o de las entidades locales serán imprescriptibles, inalienables e inembargables, salvo las transmisiones que puedan efectuarse entre administraciones.

6. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, y teniendo en cuenta el régimen jurídico del dominio público, las administraciones públicas de la Comunidad Autónoma podrán acordar, por causa de interés público y con autorización de la Consejería de Cultura y Patrimonio, oído el informe favorable del Consejo Extremeño de Patrimonio Histórico y Cultural, la permuta de sus bienes inventariados o registrados en el Registro Autonómico de Bienes Protegibles, o respecto de los que se hubiera incoado expediente para su inclusión en tales categorías, con otros de al menos igual valor cultural. La permuta no supondrá en ningún caso la exclusión de tales bienes del régimen de protección que le corresponda.

7. La transmisión de bienes de las instituciones eclesiásticas se regirá por la legislación estatal, sin perjuicio de su comunicación a la Consejería de Cultura y Patrimonio.

Artículo 26.- Escrituras públicas.

Para la formalización de escrituras públicas de adquisición de Bienes declarados de Interés Cultural o de Bienes Inventariados, o de transmisión de derechos reales de disfrute sobre estos bienes, se acreditará previamente el cumplimiento de lo que establece el artículo 25. Esta acreditación también es necesaria para la inscripción de los títulos correspondientes.

Artículo 27.- Expropiación.

1. El incumplimiento de las obligaciones de protección, conservación y mejora será causa de interés social para la expropiación forzosa de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño.

2. La Consejería de Cultura y Patrimonio o los Ayuntamientos de los municipios donde radiquen los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, podrán ejercer la potestad expropiatoria para posibilitar la contemplación de los mismos, facilitar su conservación o eliminar circunstancias que atenten contra los valores o seguridad de dichos bienes. Los Ayuntamientos que se propongan ejercer la potestad expropiatoria lo notificarán a la Consejería de Cultura y Patrimonio que dispondrá de un plazo de un mes para comunicar su intención de ejercer tal potestad con carácter principal.

Transcurrido dicho plazo sin pronunciamiento expreso o desde el momento en que se renuncie, el Ayuntamiento podrá iniciar el expediente de expropiación con arreglo a lo previsto en la legislación estatal.

Se tomarán las medidas pertinentes para agilizar y hacer eficaz el expediente expropiatorio.

Artículo 3.1.5.- Estado ruinoso de los edificios.

1º. Aquellos edificios que señalen con los Grados de Protección 1º quedarán exceptuados de la aplicación del régimen general de edificación forzosa y de concesión de licencias de derribo, por lo que la declaración de estado ruinoso no implica el derribo.

2º. La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3º. Obras de reparación son aquellas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad. El valor actual del edificio se obtendrá en función de su coste de reposición, corregido en atención a la antigüedad, estado de conservación y conformidad o no con la ordenación en vigor.

El valor de reposición, que se calculará según los costes que, para el momento de la valoración se consideren normales en el mercado de la construcción y los coeficientes correctores en función de la Normativa técnica de valoraciones catastrales.

4º. Para los bienes con los grados de Protección 1º, 2º y 3º que pudieran ser declarados en ruina, únicamente se permitirá la demolición de aquellos elementos protegidos que justificadamente desde el punto de vista técnico se demuestre la imposibilidad de estabilizar y consolidar su estado de deterioro y siempre que la misma vaya encaminada a la restauración o reconstrucción de dichos elementos.

Se cumplirá en todo caso con lo dispuesto en la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura en el punto:

Artículo 35.- Ruina.

1. La incoación de todo expediente de declaración de ruina de los inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura deberá ser notificada a la Consejería de Cultura y Patrimonio que podrá intervenir como interesada en el mismo, debiendo serle notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.

2. La declaración de ruina por parte de las autoridades municipales no conlleva necesariamente la demolición del edificio; ésta es una circunstancia que corresponde apreciar, caso por caso, a la Consejería de Cultura y Patrimonio.

3. En el supuesto de que la situación de ruina conlleve peligro inminente de daños para las personas, la entidad local que incoase el expediente de ruina habrá de adoptar las medidas oportunas para evitar dichos daños. No se podrán acometer más demoliciones que las estrictamente necesarias, que, en todo caso, serán excepcionales.

4. La situación de ruina producida por incumplimiento de lo previsto en el apartado anterior, por la desobediencia a las órdenes de ejecución o de las obligaciones previstas en el artículo 3.3 conlleva la reposición del bien a su estado originario por parte del titular de la propiedad.

5. La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble de los referidos en el apartado 1 de este artículo cuya demolición no sea autorizada, podrá dar lugar a la iniciación del procedimiento para su expropiación forzosa a fin de que la Administración adopte las medidas de seguridad, conservación y mantenimiento que precise el bien.

5º. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble, no llevarán implícitas por sí solas la declaración de ruina.

6º. La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o a instancia de parte interesada, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 17 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

7º. Los informes técnicos relativos a las declaraciones o dictámenes periciales 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.

8º. El Ayuntamiento 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, aun existiendo ruina en una parte del inmueble, ésta no alcanza a cubrir los requisitos para una declaración general, ordenando la ejecución de las obras de reparación necesarias.

d) 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.

En los dos últimos casos del número anterior, el acuerdo determinará las obras necesarias que deba realizar el propietario.

9º. Cuando alguna construcción estuviere en estado ruinoso y existiera peligro inminente de colapsos estructurales o de elementos, el Ayuntamiento demolerá dicho edificio o elementos del mismo que fueren precisos sin necesidad de audiencia del propietario o moradores.

10º. En los supuestos de urgencia y peligro, el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y ordenará la adopción de las medidas referidas a la seguridad del inmueble, sin perjuicio de la tramitación del expediente en la que será necesario el informe de los técnicos de los Servicios Municipales correspondientes.

CAPÍTULO 2. EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

SECCIÓN 1. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SAU.

Artículo 3.2.1.- Derechos y deberes.

1. Es derecho de los propietarios de las áreas aptas para urbanizar el desarrollar el polígono correspondiente de acuerdo con las previsiones de las NN.SS.

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

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente los sistemas interiores del PP al Ayuntamiento.
- b) Costear la urbanización.
- c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento lucrativo del sector.

Mantener sus terrenos en condiciones de limpieza, decoro y normal aprovechamiento agrario, hasta tanto sean urbanizadas.

Artículo 3.2.2.- Modificación subsidiaria.

1. Los sistemas de actuación fijados para el desarrollo de los PP tendrán vigencia en tanto los propietarios desarrollen los polígonos de acuerdo con las previsiones de las NN.SS.

2. El incumplimiento de las previsiones podrá provocar la caducidad del sistema de actuación fijada. En este caso el Ayuntamiento podrá ordenar el cambio en el sistema de actuación de manera que se asegure el cumplimiento de las previsiones contenidas en las NN.SS.

3. Desde el momento de la aprobación definitiva de las NN.SS. quedan prohibidas las parcelaciones en áreas aptas para urbanizar, salvo que sean parcelaciones agrarias.

4. En el caso de realizarse parcelaciones agrarias, éstas deberán atenerse a lo dispuesto para suelo no urbanizable en el Nivel de Protección correspondiente a Zonas Periurbanas.

5. Será obligatoria la redacción de un proyecto de compensación o reparcelación, según sea el sistema de actuación fijado. El proyecto podrá tramitarse simultáneamente y conjuntamente con el correspondiente PP.

CAPÍTULO 3. EL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SNU.

Artículo 3.3.1.- Derechos y deberes.

1º. Son derechos de los propietarios de SNU:

a) Los propietarios del suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos, debiendo destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.

b) Excepcionalmente, a través del procedimiento previsto en la legislación urbanística, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público, previa justificación de que no concurren las circunstancias previstas en el apartado 1 del artículo 9 de la Ley 6/98. A estos efectos se entenderán como actuaciones de interés público aquellas que se encuentren permitidas por estas NN.SS. en el Suelo no Urbanizable.

2º. Son deberes de los propietarios de SNU:

Mantener en condiciones de limpieza, decoro y normal aprovechamiento agrario sus terrenos.

TÍTULO 4. TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO

CAPÍTULO 1. GENERALIDADES

SECCIÓN 1. ACTOS Y SUJETOS SOMETIDOS A CONCESIÓN DE LICENCIA.

Artículo 4.1.1.- Actos sujetos a licencia.

Quedan sometidos a la concesión de licencia todos los actos comprendidos en el art. 1 del RD de acuerdo con la tramitación que se expresa en las secciones subsiguientes.

La ejecución de actos regulados a través de la concesión de licencia no podrá emprenderse hasta que esta haya sido concedida, siendo perseguible cualquier actuación contraria a este principio al amparo de lo dispuesto en el RD.

SECCIÓN 2. TRAMITACIÓN DE LICENCIAS, INSPECCIÓN Y PUBLICIDAD.

Artículo 4.1.2.- Modalidades de tramitación.

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

- Tramitación abreviada.
- Tramitación normal.
- Tramitación especial.
- Tramitación previa ante la Junta de Extremadura.

Artículo 4.1.3.- Licencias T1 (Tramitación abreviada).

Se trata de licencias que afectan a obras de pequeña entidad, que no precisan de responsable facultativo para la ejecución de los trabajos que amparan. Serán solicitadas en modelo impreso facilitado por el Ayuntamiento, acompañadas de informe de los servicios técnicos municipales o, en su caso, intermunicipales, y concedidas por decreto de la Alcaldía (art. 9, Reglamento de Servicios de la Corporación Local).

Artículo 4.1.4.- Licencias T2 (Tramitación normal).

Se trata de licencias que afectan a obras de suficiente entidad como para precisar de responsables facultativos de cualificación, especificada para cada caso en el capítulo siguiente.

Serán solicitadas en modelo impreso facilitado por el Ayuntamiento, acompañadas de informe de los servicios técnicos municipales, o, en su caso, intermunicipales, y concedidas por acuerdo de la Corporación.

Artículo 4.1.5.- Licencias T3 (Tramitación especial).

Se trata de licencias que, por amparar actos que requieren la mayor garantía de publicidad, requieren tramitación complementaria, consistente en la exposición al público, durante quince días, de la documentación aportada, previa al pronunciamiento de la Corporación sobre su eventual concesión. La decisión de la Corporación se producirá una vez conocidos tanto el informe de los servicios técnicos municipales o intermunicipales, como las alegaciones que puedan producirse en el período de exposición al público de la documentación aportada. El período de quince días hábiles empezará a contarse a partir del día siguiente del acuerdo de la Corporación, en el que será expuesto dicho acuerdo en el tablón de anuncios municipal.

Cuando la licencia afecte a aspectos que configuren elementos fundamentales de la ciudad o altere las condiciones estéticas a las que, en virtud de estas Normas, pueda estar sometida una edificación, la Corporación podrá recabar informes complementarios de aquellas personas, organismos o instituciones que sean competentes para asesorar en la materia de la que se trate. Dichos informes no tendrán carácter vinculante, pero se relacionarán en el Acta de la sesión en la que se adopte el acuerdo pertinente.

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/o presuntos perjudicados del acto para cuya ejecución se solicita

licencia, las alegaciones que puedan presentar dichos presuntos lesionados serán tenidas en cuenta asimismo por la Corporación, y relacionadas en el Acta en la que conste el acuerdo adoptado.

Artículo 4.1.6.- Licencias T4 (Tramitación previa ante la J.E.).

Se trata de licencias que, en virtud de la ubicación del acto que amparan, hayan de tramitarse después del procedimiento previo establecido en el art. 16.3 del RG.

Artículo 4.1.7.- Exacciones.

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.

Artículo 4.1.8.- Inspección.

Para todos aquellos actos que impliquen licencias de tramitación normal o superiores, se estará a lo dispuesto en los apartados siguientes:

1º. Una vez concedida la licencia y efectuado el replanteo, se comunicará al Ayuntamiento con ocho días de antelación 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 movimientos de tierra, talas o cortas de árboles, demoliciones ni ningún otro trabajo preparatorio.

2º. Una vez efectuada la inspección del replanteo por parte de los servicios técnicos municipales, éstos emitirán un certificado dentro de los quince 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.

3º. Si hubiere lugar, en el acta de replanteo previo se relacionarán los árboles existentes, su porte y proyección y todas las características que colaboren a definir su estado actual. Se hará constar la obligatoriedad de su conservación, o en su caso, las talas parciales que el Ayuntamiento autorice. Se fijarán medidas para su protección durante las obras, las cuales habrán de ser adoptadas antes del inicio de las mismas.

4º. A partir del momento de la firma del documento expresado en el apartado anterior pueden dar comienzo las obras. En la oficina de obras o en sitio próximo y accesible, existirá un ejemplar de proyecto visado por el Ayuntamiento, y modelo municipal acreditativo de la licencia obtenida en la valla de la obra.

5º. Las modificaciones que deban introducirse en el proyecto se ajustarán a la tramitación prevista para su formación, en todo lo que las afectare.

Artículo 4.1.9.- Publicidad.

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. Éstos no podrán dar comienzo hasta tanto se encuentre emplazado dicho modelo, que habrá de poder ser contemplado sin estorbo desde la vía pública.

Las obras emplazadas en el medio rural quedan afectadas por esta obligación.

El modelo acreditativo de la concesión de la licencia expresará inequívocamente la fecha de su concesión. 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.

Artículo 4.1.10.- Caducidad y renovación de la licencia.

Las licencias poseen un período de vigencia de seis meses, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 17 de la Ley 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística, evacuada por la J.E. La renovación de una licencia se ajustará al mismo procedimiento que su primera concesión, salvo por lo que respecta a la documentación técnica (proyectos de ejecución) siempre que no se modifiquen sus características.

La licencia entra en vigor en la fecha posterior a la firma del Acta de Replanteo Previo a la que se refiere el artículo 4.1.8 de esta Sección, a efectos del cómputo de su vigencia.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley citada anteriormente, las licencias que amparen obras cuya ejecución no hubiere comenzado dentro de los seis meses siguientes a la fecha de su otorgamiento, caducarán por el transcurso de dicho plazo, pudiéndose solicitar, por causa justificada y en su caso, la prórroga de aquellas, por una sola vez, por causa justificada y por otros tres meses.

Igualmente quedarán caducadas las licencias de obras si, habiendo comenzado las mismas, fueren interrumpidas durante un período superior a tres meses, pudiéndose solicitar su prórroga, por una sola vez, por causa justificada y por otros tres meses.

CAPÍTULO 2. LICENCIAS EN SUELO URBANO

SECCIÓN 1. PARCELACIONES.

Artículo 4.2.1.- Requisitos.

Será necesario que la parcelación no dé como resultado parcelas inferiores a la mínima de la zona en la que esté enclavada.

Artículo 4.2.2.- Documentación.

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.

Artículo 4.2.3.- Tramitación.

Se otorgará licencia tipo T2 (Tramitación normal) a las solicitudes de parcelaciones en suelo urbano.

Artículo 4.2.4.- Vigencia.

La licencia de parcelación en suelo urbano tendrá vigencia indefinida.

SECCIÓN 2. DERRIBOS.

Artículo 4.2.5.- Requisitos.

Será necesario, para poder conceder una licencia de derribo, que venga acompañado del proyecto básico que lo sustituya, salvo en caso de ruina inminente.

No se podrá derribar un edificio protegido en los grados 1º, 2º y 3º, salvo declaración previa de su estado ruinoso y siempre que se haya apreciado la justificación de demolición.

Una vez obtenida la declaración de ruina, si se encuentra en zona sometida a protección ambiental, será requisito para obtener la licencia de derribo 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 claramente la reutilización de los susodichos elementos, que habrán de quedar almacenados en lugar seguro e inspeccionable por el Ayuntamiento.

Se cumplirá en todo caso con lo dispuesto en la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura en el punto:

Artículo 35.- Ruina.

1. La incoación de todo expediente de declaración de ruina de los inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura deberá ser notificada a la Consejería de Cultura y Patrimonio que podrá intervenir como interesada en el mismo, debiendo serle notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.

2. La declaración de ruina por parte de las autoridades municipales no conlleva necesariamente la demolición del edificio; ésta es una circunstancia que corresponde apreciar, caso por caso, a la Consejería de Cultura y Patrimonio.

3. En el supuesto de que la situación de ruina conlleve peligro inminente de daños para las personas, la entidad local que incoase el expediente de ruina habrá de adoptar las medidas oportunas para evitar dichos daños. No se podrán acometer más demoliciones que las estrictamente necesarias, que, en todo caso, serán excepcionales.

4. La situación de ruina producida por incumplimiento de lo previsto en el apartado anterior, por la desobediencia a las órdenes de ejecución o de las obligaciones previstas en el artículo 3.3 conllevará la reposición del bien a su estado originario por parte del titular de la propiedad.

5. La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble de los referidos en el apartado I de este artículo cuya demolición no sea autorizada, podrá dar lugar a la iniciación del procedimiento para su expropiación forzosa a fin de que la Administración adopte las medidas de seguridad, conservación y mantenimiento que precise el bien.

Artículo 4.2.6.- Documentación.

Se precisa la siguiente documentación:

- a) Proyecto de derribo, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura.
- 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) Foto-documentación del edificio a derribar.

Artículo 4.2.7.- Tramitación.

Se otorgará licencia de obra tipo T2 (tramitación normal) para el derribo, y tipo T3 (tramitación especial) para la obra nueva si se tratare de un derribo de un edificio protegido. Si el edificio no estuviera protegido, se otorgará licencia tipo T2 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.

Artículo 4.2.8.- Vigencia.

La vigencia de una licencia de derribo será de seis meses hasta el inicio del mismo.

SECCIÓN 3. VACIADOS Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS.

Artículo 4.2.9.- Requisitos.

Para la concesión de una licencia de este tipo es preciso que la parcela esté libre de edificaciones excepto de aquellas que se vayan a mantener y no contravengan el resto de la normativa del plan y tenga la condición de solar.

Artículo 4.2.10.- Documentación.

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 a técnicos autorizados legalmente para dirigir esta clase de obras.

Artículo 4.2.11.- Tramitación.

Procede la tramitación de licencia tipo T2 (normal).

Artículo 4.2.12.- Vigencia.

La licencia tendrá una vigencia de seis meses hasta el inicio de las obras.

SECCIÓN 4. APEOS.

Artículo 4.2.13.- Requisitos.

Si se trata de apeos derivados de la ejecución de obras necesarias pero no causadas por patología en la edificación, los mismos requisitos que para obras de reforma (Sección 9). Si se trata de apeos necesarios para asegurar fallas estructurales de súbita aparición, se estará a lo dispuesto a continuación.

Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apear 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 puedan repercutir los gastos ocasionados, con arreglo a derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido, sobre estas servidumbres, en el Código Civil.

Si se trata de un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo de forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

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 inmediatamente a los Servicios Técnicos Municipales correspondientes de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente el Arquitecto Municipal exigirá a quien corresponda, que se realicen los apeos u obras que estime necesario.

Artículo 4.2.14.- Documentación.

En cualquier caso, se exigirá proyecto firmado por técnico legalmente capacitado para este tipo de obras, y visado por el Colegio Oficial que proceda, así como el correspondiente volante de Dirección Facultativa, igualmente visado.

Artículo 4.2.15.- Tramitación.

Procede la tramitación de licencia tipo T2 (normal).

Artículo 4.2.16.- Vigencia.

La licencia de apeo tendrá una vigencia de seis meses hasta el inicio del mismo.

SECCIÓN 5. VALLADOS.

Artículo 4.2.17.- Requisitos.

Deberá solicitarse licencia de vallado para ejecutar este tipo de obra de 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.

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 2 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de 2 metros de la alineación oficial.

En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre de 1 metro de ancho para peatones.

Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a un metro dentro de la valla, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, y ordenará su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.

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 el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

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.

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

Artículo 4.2.18.- Documentación.

Será necesario presentar un presupuesto de la valla y un croquis de su situación y sistema constructivo. El Ayuntamiento podrá exigir la construcción de vallas normalizadas, de acuerdo con el diseño que faciliten los servicios técnicos municipales.

Artículo 4.2.19.- Tramitación.

Procede la tramitación de licencia tipo T1 (abreviada).

Artículo 4.2.20.- Vigencia.

La licencia de vallado tendrá una vigencia de seis meses hasta el inicio del mismo si se refiere a un solar sobre el que no se prevean obras inmediatas; y una vigencia igual a la de la licencia que ampare la obra que se trata de proteger en todos los demás casos, si la licencia de vallado se hubiere tramitado independientemente de aquella.

SECCIÓN 6. OBRA NUEVA EN EL CONTINUO URBANO.

Artículo 4.2.21.- Requisitos.

Será necesario para optar a la licencia de obra nueva que el terreno tenga la condición de solar, o cumpla con las condiciones previstas en los arts. 40 y 41 del R.G.

Asimismo, será necesario que no exista ningún solar colindante que sea inedificable. En este caso, el Ayuntamiento iniciará el correspondiente reparcelatorio.

Artículo 4.2.22.- Documentación.

Se exigirá la siguiente documentación:

a) Proyecto de ejecución, redactado por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

b) Volante de dirección facultativa, visado por el Colegio Oficial que corresponda.

c) Si se trata de un inmueble destinado específicamente a una característica determinada, autorización de apertura si fuera procedente, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Servicios de las Entidades Locales.

d) 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.

e) Cuando la licencia se refiera a un edificio comprendido en ámbitos especiales (casco histórico), será necesario presentar la documentación específica justificativa de haber dado cumplimiento a las determinaciones del plan para dichas áreas, según el modelaje municipal correspondiente, y de acuerdo con lo dispuesto al respecto en el Título V de estas Normas.

f) En todos los casos se adjuntará a la documentación un calendario de ejecución de las obras.

Artículo 4.2.23.- Tramitación.

Procede la tramitación de licencia tipo T2 (normal). La tramitación será T3 (especial) si, a juicio del Ayuntamiento, las actividades declaradas pudieran irrogar perjuicios a terceros, con independencia de los plazos fijados reglamentariamente para la decisión municipal, y del régimen de subrogaciones vigentes.

Artículo 4.2.24.- Vigencia.

La vigencia de una licencia de obra de nueva planta será de seis meses hasta el inicio de las obras.

SECCIÓN 7. URBANIZACIÓN DE ELEMENTOS AISLADOS Y UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Artículo 4.2.25.- Requisitos.

Las obras incluidas en un proyecto de urbanización podrán comenzarse tan pronto el mencionado proyecto reciba aprobación definitiva.

Artículo 4.2.26.- Documentación.

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) Volante de Dirección Facultativa, visado por el Colegio Oficial que proceda.

c) Fianza por valor del 30 por cien de las obras a realizar, constituida en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local.

d) Compromiso escrito, por parte del promotor, de realizar a su cargo las pruebas o ensayos técnicos que se estimen convenientes.

Artículo 4.2.27.- Tramitación.

Los proyectos de urbanización se aprobarán por el Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 141 el R.P. cuando se traten de Unidades de Actuación, concediéndose licencia en otro caso o aprobación municipal si de tratarse de un proyecto de propia iniciativa.

Artículo 4.2.28.- Vigencia.

La vigencia de una aprobación o licencia de un proyecto de urbanización será de seis meses hasta el inicio de las obras.

SECCIÓN 8. OBRA NUEVA EN ENCLAVES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Artículo 4.2.29.- Requisitos.

Será necesario para poder obtener licencia de obra nueva en enclaves y unidades de actuación que previamente la urbanización de los mismos cumpla con lo dispuesto en los arts. 40 y 41 del R.G. Asimismo, si se tratare de una licencia en una unidad de actuación, deberán haber formalizado la totalidad de las cesiones, libres de cargas y gravámenes.

Artículo 4.2.30.- Documentación.

Se presentará la siguiente documentación:

a) Proyecto de ejecución suscrito por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

b) Volante de Dirección Facultativa, visado por el Colegio Oficial que proceda.

c) Si se trata de un inmueble destinado específicamente a una característica determinada, autorización de apertura si fuera procedente, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Servicios de las Entidades Locales.

d) Justificación de la formalización de las cesiones obligatorias de suelo y dotacionales.

e) En todos los casos se adjuntará a la documentación un calendario de ejecución de las obras.

Artículo 4.2.31.- Tramitación.

Las licencias de obra nueva en enclaves serán del tipo T2 (normal) o T3 (especial) si las actividades pudieran irrogar perjuicios a terceros. Si se presentan los proyectos a trámite simultáneamente con el

proyecto de urbanización, la validez de la licencia queda condicionada al cumplimiento previo de lo previsto en el articulado.

Artículo 4.2.32.- Vigencia.

La vigencia de la licencia será de seis meses hasta el inicio de las obras.

SECCIÓN 9. REFORMAS EN EDIFICIOS NO CATALOGADOS.

Artículo 4.2.33.- Requisitos.

Las reformas en edificios no catalogados serán autorizadas sin requisitos previos, siempre que no supongan una alteración del volumen edificado o un cambio de uso para el cual sea necesario obtener autorización de apertura.

Artículo 4.2.34.- Documentación.

Si la reforma no afecta a elementos estructurales y/o fachadas, el expediente aportará planos con el grafismo necesario para distinguir claramente entre los elementos que se añaden y los que se suprimen. Asimismo se adjuntará un presupuesto de las obras.

Si la reforma afecta a elementos estructurales, y/o a las fachadas, se presentará proyecto suscrito por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que se recoja la información expuesta en el artículo anterior. Asimismo, se exigirá volante de Dirección Facultativa, Visado por el Colegio Oficial que proceda.

Si la obra altera el aprovechamiento urbanístico del edificio, respetando en cualquier caso lo establecido por el planeamiento, se aportará proyecto de ejecución en las condiciones previstas de obra nueva.

Si la obra altera el uso, dentro de los admitidos para su zona, y si procediera, se presentará autorización de apertura de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Servicio de las Entidades Locales. En cualquier caso, la alteración de uso vendrá claramente expuesta en la documentación, de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas.

Artículo 4.2.35.- Tramitación.

Procede tramitación T1 si no afecta a elementos estructurantes y T2 (normal) si no hay alteración de uso o éste no supusiera incidencia en terceras personas. En caso contrario, la tramitación será del tipo T3 (especial), con citación personal a los eventuales perjudicados.

Artículo 4.2.36.- Vigencia.

La vigencia de una obra de reforma será de seis meses hasta el inicio de las obras.

SECCIÓN 10. REFORMA Y/O OBRA NUEVA EN EDIFICIOS CATALOGADOS Y ÁREAS PROTEGIDAS.

Artículo 4.2.37.- Requisitos.

Se estará a los necesarios para reformas en edificios no protegidos, expuestos en la sección anterior, más los específicos en función de la categoría de protección en la que estén incluidos.

Artículo 4.2.38.- Grados de protección y obras permitidas.

- Grado 1.º: Protección integral.

Protege los edificios en su totalidad, preservando sus características arquitectónicas, su forma y cuantía de ocupación del espacio, y todos los rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio arquitectónico.

Se incluyen en este nivel de protección las edificaciones que por su carácter monumental o por su valor histórico sean declarados Bienes de Interés Cultural en desarrollo de las Presentes Normas.

Sólo podrán autorizarse en ellas obras de restauración, conservación, consolidación, reconstrucción de elementos preexistentes y demolición de elementos postizos no integrados en el conjunto.

Se propone la incoación del expediente de declaración para el edificio parroquial.

- Grado 2.º: Protección estructural.

Protege las características del edificio en su presencia en el entorno, preservando los elementos arquitectónicos y estructurales que definen su forma, y su modo de articulación con el espacio exterior.

Grado de protección referido a edificios que por su intrínseco valor arquitectónico han de conservarse, al menos, en su estructura fundamental y su composición exterior.

Será obligatorio en ellos la conservación de las fachadas y de los elementos definitorios de su composición espacial y estructura interna, permitiéndose las obras menores de reforma y acondicionamiento interior, además de las autorizadas para el grado anterior.

Provisionalmente se protegen con este grado los bienes descritos en el grupo 1º hasta tanto sean declarados como B.I.C.

- Grado 3.º: Protección formal.

Corresponde este nivel a las construcciones que por su positiva incidencia en la definición del área urbana en que se ubican deben mantener obligadamente su composición exterior.

Podrá admitirse la realización de obras de remodelación interior y, circunstancialmente, obras de ampliación, además de las permitidas

para los grados anteriores, siendo preceptiva la conservación de las fachadas y elementos significativos de la construcción.

- Grado 4.º: Protección ambiental.

Protege el conjunto del ambiente urbano, evitando las actuaciones que pudieran atentar contra la trama y la calidad imperante en los ámbitos protegidos, defendiendo la armónica integración entre lo nuevo y los elementos arquitectónicos incluidos en los otros niveles.

Se incluyen en este grado de protección aquellas edificaciones que, sin caracterizarse por su propio valor arquitectónico, deben ser en principio conservadas por su homogénea inserción en el tejido urbano al formar espacios urbanos de interés. Estas edificaciones que dan frente a calles o espacios definidos como zonas de protección ambiental.

Se permiten en ellas toda clase de obras de reforma o ampliación que no deterioren su calidad de homogeneidad, admitiéndose excepcionalmente su sustitución por nuevas edificaciones, previa la constatación fehaciente de la inviabilidad física o económica de su rehabilitación.

- Grado 5.º: Protección arqueológica.

Se incluyen en este grado de protección todos aquellos yacimientos indicados en el Catálogo de Inmuebles y Yacimientos del Documento normativo.

En ellos no podrán realizarse obras que impliquen remoción de tierras en cotas bajo rasante natural.

En el caso de que a raíz de cualquier actuación urbanística, obra de infraestructura o remoción de tierras fueran localizados restos con valor arqueológico no incluidos en el Catálogo de Inmuebles y Yacimientos del documento normativo, se actuará al respecto conforme a lo indicado en los artículos 54 y 55 de la Ley 2/99 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Artículo 4.2.39.- Documentación.

Será exigible la correspondiente a reforma, siendo necesaria en todo caso la elaboración de un proyecto por un arquitecto, y visado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura. Además, se exigirá la presentación de foto-documentación en color en la que pueda observarse con total claridad la situación y estado actual de lo elementos que se pretende reformar.

Se adjuntará también el volante de Dirección Facultativa, visado por el Colegio Oficial que proceda.

Artículo 4.2.40.- Tramitación.

Se cumplirá con lo dispuesto en la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura en el punto:

Artículo 34.- Licencias.

1. La obtención de las autorizaciones necesarias según la presente Ley no altera la obligatoriedad de obtener licencia municipal ni las demás autorizaciones que fuesen necesarias.

2. No podrán otorgarse licencias para la realización de obras que, con arreglo a la presente Ley, requieran cualquier autorización administrativa, hasta que ésta fuese concedida; en todo caso, en el procedimiento de concesión de licencias por parte de la Administración municipal se insertará el dictamen preceptivo y vinculante de la Consejería de Cultura y Patrimonio emitido previamente.

3. Las obras realizadas sin cumplir lo establecido en el punto anterior serán ilegales, y los Ayuntamientos y, en su caso la Consejería de Cultura y Patrimonio ordenarán, si fuese necesario, su reconstrucción o demolición con cargo al responsable de la infracción, sin perjuicio de las sanciones a que se haya hecho acreedor.

Artículo 4.2.41.- Vigencia.

Para las obras de reforma, la vigencia de la licencia será de seis meses. Para la obra nueva, será asimismo de seis meses.

Cuando se produjeran hallazgos de interés arqueológico, 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 se resuelve el expediente, el cual puede conducir a un levantamiento de la suspensión o a una renovación de la licencia.

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. Si, con motivo de los mencionados hallazgos, se estimase la necesidad de modificar —y aun suprimir— la construcción iniciada, el propietario será reintegrado de la totalidad de las tasas abonadas, con independencia de los demás derechos indemnizatorios que en justicia pudieran corresponder.

SECCIÓN 11. REFORMA EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

Artículo 4.2.42.- Requisitos.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de estas NN.SS. que resulten disconformes con las mismas, serán calificados como fuera de ordenación.

No se considerarán fuera de ordenación los edificios que tengan menos altura que la señalada como máxima, en condiciones normales, en la Clave de la zona respectiva, o que no alcancen los fondos edificables normales, o cuya parcela no alcance la superficie o frente mínimo exigido.

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.

1. Se consideran obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales en proporción superior al 20 por ciento de la totalidad.

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

3. Se considerarán obras de aumento de volumen, aquellas que supongan incremento del mismo o de la superficie construida en proporción superior a un 10 por ciento del existente en el momento de la aprobación del Plan.

4. Se considerarán obras de modernización aquellas cuyo importe superen el 100 por cien del valor actual del inmueble.

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

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

Artículo 4.2.43.- Documentación.

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 optar a la concesión de licencia.

Artículo 4.2.44.- Tramitación.

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

Artículo 4.2.45.- Vigencia.

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

SECCIÓN 12. APERTURA Y USO.

Artículo 4.2.46.- Requisitos.

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

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 en todos sus términos 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 misión.

Se consideran fuera de ordenación todos los usos disconformes con lo señalado en las NN.SS. a estos efectos, a excepción de los usos existentes en el momento de la aprobación del planeamiento que no sean manifiestamente incompatibles, en cuyo caso podrá la Corporación resolver su extinción mediante expropiación, indemnizando, si procede, con arreglo a derecho.

En los inmuebles considerados fuera de ordenación se permitirá el cambio de uso a usos compatibles con los de la Clave de la zona, si bien las obras de reforma quedarán siempre limitadas a las expuestas para edificio e instalaciones fuera de ordenación.

Artículo 4.2.47.- Documentación.

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 detalle la actividad, sus características, proceso de fabricación, materiales que han de almacenarse, tratarse, etc. y garantías de seguridad, si fuese necesario, que el peticionario ha previsto. Asimismo, presentará presupuesto de la instalación, con valoración de la maquinaria y/o utensilios a instalar.

La mencionada Memoria contendrá un Anexo justificativo del cumplimiento de los niveles de impacto que se establece para las actividades industriales en el Título V de estas Normas.

Cuando sea previsible que la actividad pueda irrogar 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.

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

Artículo 4.2.48.- Tramitación.

Será del tipo T3 (especial).

Artículo 4.2.49.- Vigencia.

La vigencia de una licencia de apertura y uso es indefinida. No obstante, las licencias que a los tres meses de su concesión no hayan sido utilizadas, y las de aquellos locales que permanezcan cerrados al menos seis meses, caducan automáticamente. El Ayuntamiento podrá conceder prórroga por un período igual al descrito para cada caso, si así lo solicita por escrito el interesado aduciendo justificación suficiente para el no funcionamiento de la actividad.

CAPÍTULO 3. TRAMITACIÓN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

SECCIÓN 1. ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS.

Artículo 4.3.1.- Requisitos.

Para poder incorporar los suelos aptos para urbanizar al proceso urbanizador, será necesario la aprobación por parte de la administración del correspondiente Plan Parcial, que desarrolle dicho sector.

Artículo 4.3.2.- Documentación.

La documentación mínima que deben presentar los Planes Parciales, está recogida en el artículo 1.2.4. de la presente norma.

Por otro lado deberá darse cumplimiento al régimen urbanístico que se ven sometidos recogidos en el artículo 2.2.1. y siguientes del Capítulo 2 del Título 2 de las presentes normas.

Artículo 4.3.3.- Tramitación.

Los Planes Parciales se tramitarán y aprobarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 136 y siguientes del R.P.

Artículo 4.3.4.- Vigencia.

La vigencia de la aprobación de un Plan Parcial es indefinida en tanto no sufra modificación el mismo o la figura de planeamiento a la que esté sometida.

CAPÍTULO 4. LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1. ACTIVIDADES CONSTRUCTIVAS.

Artículo 4.4.1.- Requisitos.

Las licencias se concederán exclusivamente para los casos previstos en el articulado de estas NN.SS.

Artículo 4.4.2.- Documentación.

La que, en cualquier caso, le corresponda en función del tipo de obra de la que se trate, dentro de las autorizadas por el artículo

anteriormente mencionado. Por ello se remitirá a la sección correspondiente del Capítulo 2 de este mismo título.

Artículo 4.4.3.- Tramitación.

Será del tipo T2 (normal) cuando se refiera a construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y que se ajusten en su caso a los planes o Normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Será del tipo T4 (tramitación previa ante la J.E.) cuando se trate de edificaciones e instalaciones de utilidad públicas o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, y cualquier clase de construcción agropecuaria.

Artículo 4.4.4.- Vigencia.

La que, en cualquier caso le corresponde en función del tipo de obra de la que se trate dentro de las autorizadas por el artículo 85.2 de la L.S.

SECCIÓN 2. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS Y PROSPECTIVAS.

Artículo 4.4.5.- Requisitos.

Las actividades extractivas y prospectivas de cualquier tipo están sujetas a previa autorización municipal, sin perjuicio de la necesidad de recabar autorización de otras entidades u organismos. Las actividades de prospección arqueológica se incluyen en esta sección.

La obtención de autorización por parte de otras autoridades u organismos no prejuzgará la obtención de la licencia municipal.

No se concederán licencias de este tipo sobre suelo clasificado como urbano y no urbanizable especialmente protegido por el plan de ordenación territorial o por la legislación sectorial debido a sus valores intrínsecos, o que se sitúe a menos de 500 metros de cualquiera de las clases de suelo anteriormente enunciadas.

Artículo 4.4.6.- Documentación.

Se aportará la siguiente:

- Memoria explicativa de las actividades que se pretendan desarrollar, con mención específica de los desmontes, prospecciones o nivelaciones previstas y de la duración propuesta de la explotación o prospección.
- Exposición de las precauciones a adoptar para no alterar el medio ambiente y el paisaje.

- Testimonio fehaciente del título de propiedad del terreno en el que se pretende realizar la actividad o en su defecto, autorización notarial del propietario de los terrenos.
- Descripción de las operaciones, con plano topográfico a escala 1:5.000, grafiando los perfiles de los trabajos a realizar. Con igual detalle debe expresarse el estado en el que quedará el terreno una vez finalizados los trabajos, y las operaciones que el solicitante se compromete a realizar para integrar las áreas afectadas con el paisaje circundante.
- Cuantificación numérica del volumen de los trabajos a realizar.
- Garantías de carácter patrimonial que el solicitante ofrece para afianzar el cumplimiento de los compromisos derivados de la concesión de la licencia.

Artículo 4.4.7.- Tramitación.

Procederá la tramitación T3 (especial). El Ayuntamiento podrá denegar la licencia si, durante la tramitación de la misma, se produjeran quejas de parte de los particulares derivadas de previsibles molestias o deterioro del medio ambiente.

Artículo 4.4.8.- Vigencia.

Será la establecida por el Ayuntamiento en base a la justificación razonada del solicitante referente a la duración que se solicite.

TÍTULO 5. CONDICIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. REGULACIÓN GENERAL

Artículo 5.1.1.- Ámbito de aplicación.

Las disposiciones de carácter general que se transcriben en el subsiguiente articulado serán de aplicación en toda la superficie del término municipal de Arroyo de San Serván, cualquiera que sea la clase de suelo, con las anotaciones y limitaciones específicas que, en su caso, se establecen para cada una de las mismas.

SECCIÓN I. TERMINOLOGÍA, DEFINICIONES Y LIMITACIONES.

Artículo 5.1.2.- Terminología.

A los fines previstos en la presente Normativa, los conceptos que a continuación se definen tendrán el significado que taxativa y literalmente se expresan en el siguiente articulado de esta Sección.

Artículo 5.1.3.- Alineaciones actuales.

Son los linderos de las fincas con los espacios libres y viales públicos existentes.

Artículo 5.1.4.- Alineaciones oficiales.

Son las líneas fijadas en los Planos correspondientes de este Proyecto, que delimitan y definen las áreas edificables de los espacios libres exteriores (vías, calles, plazas, etc.) de uso público.

Artículo 5.1.5.- Altura de edificación.

1. Es la distancia vertical desde la acera, o, en su caso, terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado, o elemento superficial constructivo que forma el techo de la última planta.

2. En el caso de forjado de cubierta no horizontal, la altura de la edificación quedará referida a la distancia media desde la rasante de la acera o terreno hasta los extremos inferior y superior de la cara inferior de dicho forjado a elemento.

Artículo 5.1.6.- Altura libre de piso.

Es la distancia desde el pavimento a suelo de una planta hasta la cara inferior del techo de la misma, ambos terminados.

Artículo 5.1.7.- Altura de planta.

Es la distancia entre las caras inferiores de los dos forjados consecutivos que limitan dicha planta. En el caso de planta baja sin forjado inferior, la distancia se medirá desde la cara inferior de la solera a pavimento de la misma en contacto con el terreno.

Artículo 5.1.8.- Coeficiente de edificabilidad.

Es la relación entre la superficie o volumen máximo edificable sobre un área y la superficie de dicho área. Se expresará en m^2/m^2 o m^3/m^2 , y en el caso de edificabilidad sobre solares se entenderá restringida a la superficie de la parcela neta edificable.

Artículo 5.1.9.- Edificio exclusivo.

Es aquél todos cuyos locales o dependencias albergan actividades comprendidas en el mismo uso.

Artículo 5.1.10.- Edificio e instalaciones fuera de ordenación.

Tendrán tal consideración las instalaciones y edificios erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas, que resultaren disconformes con las mismas. Se distinguen las siguientes situaciones o categorías:

a) Edificios o instalaciones afectadas por nuevas alineaciones o incompatibilidad de usos.- Son aquellos ubicados en fincas fuera de línea como resultado de las nuevas alineaciones que en desarrollo de esta normativa llegaren a establecerse, o destinados a usos determinados como incompatibles en la misma. No podrán realizarse en ellos obras

de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones exigidas por la higiene y la conservación del inmueble.

b) Edificios e instalaciones con exceso de volumen a superficie edificadas sobre los máximos admitidos en las presentes Normas, pero sin estar afectadas por nuevas alineaciones o incompatibilidad de uso.- Son aquellos que, conservándose dentro de las alineaciones oficiales y destinándose a usos permitidos o compatibles, presentan en la actualidad una superficie o volumen total edificado superior al admitido como máximo edificable en esta normativa. Las obras que podrán realizarse en los mismos se restringirán a las de consolidación o reparación en cualquier caso, salvo en el de estado ruinoso declarado, prohibiéndose las de incremento de volumen o modificación de sus usos actuales.

c) Edificios fuera de ordenación por simple disconformidad con la aplicación estricta de la normativa.- Se considerarán como tales los erigidos con anterioridad a las presentes Normas que incumplieran alguna de las condiciones establecidas en las mismas, salvo las de superficie y volumen máximo edificable, altura, alineaciones oficiales y compatibilidad de usos. Podrán autorizarse en ellos cualquier tipo de obras, siendo necesario en las de ampliación de volumen la previa aprobación del Estudio de Detalle justificativo correspondiente.

Artículo 5.1.11.- Espacios libres interiores.

Los constituye la superficie, continua o discontinua, de la parcela neta edificable no ocupada por la edificación.

Artículo 5.1.12.- Fondo máximo edificable.

Es el límite de la profundidad edificable de una parcela, medida desde la fachada en cualquiera de sus puntos y en dirección perpendicular a la misma.

Artículo 5.1.13.- Prohibición de construir.

Fuera del límite establecido en el artículo anterior no se permitirá ningún tipo de construcción salvo las totalmente subterráneas (sótanos).

Artículo 5.1.14.- Manzana.

Unidad de división superficial definida por las alineaciones oficiales exteriores, según línea poligonal cerrada que la delimita.

Artículo 5.1.15.- Máxima ocupación de parcela.

Es el porcentaje máximo de la superficie de parcela neta edificable que se autoriza a ocupar en cada una de las plantas permitidas.

Artículo 5.1.16.- Núcleo de población.

Se define como núcleo de población, a los efectos de la presente normativa, la agrupación de edificaciones destinadas a vivienda familiar, en número igual o superior a cuatro viviendas, incluíbles dentro de un círculo de 200 metros de radio de acción con centro en la más interior de las edificaciones agrupadas, en la que concurren una o varias de las siguientes condiciones objetivas:

a) Distancia media entre las edificaciones de la agrupación, inferior a 30 metros.

b) Densidad de población superior a 0,5 familias/hectárea en terrenos de secano y a 4 familias/hectárea en terreno de regadío.

c) Distancia mínima desde los límites de la agrupación a los servicios municipales de infraestructura al núcleo de población más próximo, inferior a 500 metros.

d) Dotación de servicios comunes a la agrupación superior a los de acceso rodado, abastecimiento de energía eléctrica y, en su caso, telefonía.

Artículo 5.1.17.- Parcela mínima.

Es la superficie de parcela neta edificable de dimensiones suficientes para su consideración como solar edificable. Sus dimensiones mínimas serán las que para cada zona se expresan en las respectivas normas específicas.

Artículo 5.1.18.- Parcelación.

Es la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes. Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación en la que los lotes resultantes de la misma incumplieren las condiciones de parcela mínima señaladas en las presentes Normas, salvo cuando concurren las circunstancias previstas en el artículo 95 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 5.1.19.- Parcela edificable.

Es la superficie del solar o parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

Artículo 5.1.20.- Patios abiertos.

Se entienden como tales los patios interiores de parcela que presentan uno a más de sus lados abiertos a fachada.

Artículo 5.1.21.- Patios de manzana.

1.- Es el espacio libre incluido en la superficie de la manzana y delimitado por las alineaciones oficiales interiores de la misma. En ningún caso, tendrán tal consideración aquellos espacios interiores en cuyo perímetro no pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro.

2.- En los patios de manzana no se admite ningún tipo de construcción, con excepción de la instalación y entretenimiento de los servicios públicos.

Artículo 5.1.22.- Patios de parcela.

Es el espacio libre situado dentro de la parcela neta edificable cuya superficie mínima será tal que permita la inscripción en su interior de un círculo de diámetro igual o superior a la tercera parte de la altura del mayor de los paramentos que conforman el patio, medida desde la rasante del pavimento del mismo hasta el limita de coronación de dicha paramento, sin que resulte en ningún caso el diámetro del círculo inscrito inferior a 3 metros.

Artículo 5.1.23.- Perímetro urbano.

1.- Es la línea poligonal cerrada y continua que señala el límite entre el Suelo Urbano y el Suelo no Urbanizable.

2.- Su definición se lleva efecto en el correspondiente Plano de este Proyecto.

Artículo 5.1.24.- Perímetro de zona de protección.

Es la línea poligonal cerrada y continua que señala el límite de la Zona de Protección correspondiente dentro del suelo no urbanizable, definiéndose gráficamente en el correspondiente plano de Proyecto.

Artículo 5.1.25.- Perímetro de polígono de actuación.

Es la línea poligonal cerrada y continua que delimita unidad de ejecución urbanística de acuerdo con lo prevenido en el Artículo 117 de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y SE define gráficamente en el correspondiente plano de Proyecto.

Artículo 5.1.26.- Pieza habitable.

Es el espacio diferenciado de una edificación que se destina a la estancia a reposo de las personas. Su altura libre no será inferior a 2,50 metros y su dimensión mínima a 2 metros.

Artículo 5.1.27.- Planta baja.

Es la planta del edificio cuyo piso se encuentra al nivel de la rasante de la cara o terreno en contacto con la edificación o no excediendo de un metro sobre o bajo dicho nivel. Su altura no será inferior a 2,50 metros en uso de vivienda y a 3,00 metros en otros usos.

Artículo 5.1.28.- Doblado.

Vacío de cubierta no habitable y preparado para ser destinado a almacén y otros usos agrícolas.

Artículo 5.1.29.- Portal.

Es el local de un edificio desarrollado desde el acceso exterior al mismo hasta el núcleo de distribución interior. Su nivel de piso será igual al definido anteriormente para planta baja.

Artículo 5.1.30.- Rasantes actuales.

Son las que corresponden a los perfiles longitudinales de las vías existentes.

Artículo 5.1.31.- Rasantes oficiales.

Son las que corresponden a los perfiles longitudinales de las vías, definidas en el correspondiente Plano del presente Proyecto.

Artículo 5.1.32.- Retranqueo.

Es el espacio comprendido entre el plano vertical correspondiente a la alineación oficial y el de la superficie de la fachada. Podrá referirse también a los restantes linderos de la parcela.

Artículo 5.1.33.- Semisótano.

Se entiende como tal la planta de la edificación cuya cara superior del forjado que forma su techo se encuentra a una altura sobre la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación no superior a un metro, medida en cualquier punto de su perímetro. Su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,20 metros.

Artículo 5.1.34.- Sótano.

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta de edificación cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

Artículo 5.1.35.- Solar edificable.

Es la superficie de suelo apta para la edificación que satisface la totalidad de los requisitos siguientes:

- a) Estar clasificada como Suelo Urbano.
- b) Cumplir las condiciones de parcela mínima exigidas.
- c) Contar con los servicios públicos de acceso rodados acera pavimentada, abastecimiento de agua y energía eléctrica y evacuación de aguas.

Artículo 5.1.36.- Superficie edificable.

La superficie edificable sobre una parcela es la resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad máximo admitido para la misma, expresado en m^2/m^2 , por su superficie neta edificables que es la superficie de la parcela sobre la cual estas Normas permiten edificar en planta.

Artículo 5.1.37.- Superficie edificada.

La superficie edificada es la comprendida entre los límites de la construcción de cada planta, incluyéndose dicha superficie el 50% de las terrazas, parches, voladizos y demás elementos análogos utilizables y cubiertos.

Artículo 5.1.38.- Superficie total edificada.

1. La superficie total edificada sobre una parcela es igual a la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas de la construcción, excluyéndose de su cómputo los sótanos y semisótanos, y las construcciones permitidas sobre la cubierta.

2. La superficie edificada sobre una parcela no será nunca superior a la superficie edificable de la misma.

Artículo 5.1.39.- Usos.

A los efectos de las presentes Normas se considerarán las siguientes clases o tipos fundamentales de usos:

1. Residencial.- Es el que corresponde a las edificaciones destinadas a viviendas.

Se distinguen las siguientes categorías:

a) Edificación Densa. (ED)

Residencial colectivo y unifamiliar, tanto en suelo urbano consolidado, como en unidades de ejecución y en suelo apto para urbanizar, que mediante la ejecución del planeamiento previsto lleguen a desarrollarse con este uso.

b) Unifamiliar Aislada. (UA)

Edificaciones de viviendas unifamiliares aisladas, separadas de todos los linderos.

Regula la edificación para áreas de nuevo desarrollo, con uso característico residencial unifamiliar, en suelo apto para urbanizar y suelo no urbanizable, que mediante la ejecución del planeamiento previsto lleguen a desarrollarse con este uso.

c) Unifamiliar en Hilera Adosada. (UH)

Edificaciones de viviendas unifamiliares, adosadas por los linderos laterales.

Regula la edificación en áreas de nuevo o reciente desarrollo, con uso característico residencial unifamiliar, en unidades de ejecución y en suelo apto para urbanizar, que mediante la ejecución del planeamiento previsto lleguen a desarrollarse con este uso.

d) Plurifamiliar en Bloques. (PB)

Edificaciones de viviendas plurifamiliares, adosadas por los linderos laterales.

Regula la edificación en áreas de nuevo o reciente desarrollo, con uso característico residencial plurifamiliares, en unidades de ejecución y en suelo apto para urbanizar, que mediante la ejecución del planeamiento previsto lleguen a desarrollarse con este uso.

2. Industrial.- Correspondiente a los edificios, locales o instalaciones, dedicados a la ejecución de operaciones encaminadas a la obtención y transformación de primeras materias, así como al almacenaje y distribución mayoritario de productos naturales o manufacturados.

a) Industrial en Hilera. (IH)

Corresponde a las edificaciones adosadas a los linderos laterales, con uso exclusivo industrial, que por sus características tolerables, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, puedan emplazarse en las proximidades de las zonas residenciales o incluso adosadas a edificaciones residenciales.

b) Industrial Aislada. (IA)

Corresponde a la edificación aislada con uso exclusivo industrial, que por sus características no tolerables, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o por las proporciones en cuanto a superficie de parcela precisa o volumen de la edificación, deban emplazarse alejadas de las zonas residenciales en áreas de uso específico industrial.

3. Público y terciario.- Se incluyen dentro de este tipo los restantes usos, englobados en las siguientes categorías según grupos de actividades homogéneas:

a) Asistencial: servicios públicos o privados dedicados a la asistencia social.

b) Administrativos: servicios de las Administraciones Públicas.

c) Comercial: establecimientos dedicados a la compraventa al por menor de mercancías.

d) Deportivo: edificios e instalaciones destinados a la práctica o enseñanza de la cultura física y el deporte.

e) Enseñanza: centros docentes de carácter público a privado.

f) Espectáculos: salas de cine, teatros, plazas de toros, discotecas, y demás locales o edificios destinados al esparcimiento público.

g) Garajes y aparcamientos: espacios cerrados a abiertos destinados a la guarda y estancia de vehículos automóviles.

h) Hotelero: locales a edificios destinados al alojamiento y/o manutención temporal de las personas; hoteles, restaurantes, residencias, bares, etc.

i) Oficinas: servicios privados en los que se desarrollan actividades burocráticas o administrativas.

j) Recreo y expansión: plazas, paseos, parques, jardines, y demás espacios libres destinados al ocio y esparcimiento ciudadanos.

k) Religioso: edificios e instalaciones dedicados al culto y al recogimiento y formación espiritual del individuo.

l) Sanitario: establecimientos destinados a la atención, tratamiento y alojamiento de enfermos.

m) Socio-cultural: instalaciones o edificios públicos o privados, destinados a reuniones colectivas y vida social con fines predominantemente culturales.

n) Transportes y comunicaciones: redes y edificios complementarios de los servicios de uso público de comunicación y transportes de viajeros o mercancías: Correos, Telégrafos, Telefonía, Renfe, Autobuses urbanos o interurbanos, etc.

4. Agrícola y pecuario.- Es el uso correspondiente a las explotaciones agrícolas forestales y ganaderas inherentes al suelo rústico no urbanizable.

Artículo 5.1.40.- Voladizo.

1.- Se entiende por voladizo, toda construcción permanente y habitable que rebase la alineación de la calle en el plano de fachada. Sólo podrán construirse voladizos a una altura superior de 3,00 metros del nivel de la aceras debiendo quedar el saliente remetido a 0,20 metros como mínimo de la línea de bordillo.

2.- Se distinguen tres clases de voladizos:

a) Cuerpos cerrados.- Son aquellos que están cubiertas totalmente en sus tres paramentos a la fachada, independientemente de la existencia de huecos de ventilación. Se prohíben expresamente.

b) Terrazas.- Son los voladizos que tienen al descubierto todos o algunos de sus paramentos a la fachada. Se usa como estancia.

c) Balcones.- Tienen todos sus paramentos al descubierto. Se usa como ventilación y vistas.

3.- Las condiciones constructivas son:

a) En terrazas.- Se permiten únicamente en calles de ancho mayor a 8,00 metros; el saliente de la línea de fachada no será mayor del 5 por ciento del ancho de la calle y, como máximo, de 1,50 metros deberán retirarse de las medianeras contiguas tres veces la dimensión del voladizo saliente y, como mínimo, 40 centímetros.

b) En balcones. El saliente no será mayor del 5 por ciento del ancho de la calle y como máximo de 0,5 metros se deberá retirar de las medianeras contiguas al menos 40 centímetros.

Artículo 5.1.41.- Volumen edificable.

El volumen edificable de una parcela o solar es el resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad máximo admitido para las mismas, expresado en m^3/m^2 , por su superficie neta edificable.

Artículo 5.1.42.- Volumen edificado.

El volumen edificado en cada planta de un edificio es el resultado de multiplicar su altura de piso por la superficie edificada de la misma, con exclusión de balcones, porches y terrazas que presenten abiertos dos o más de sus lados.

Artículo 5.1.43.- Volumen total edificado.

El volumen total edificado sobre una parcela es el resultante de la suma de los volúmenes edificados en cada planta, excluyéndose los sótanos, semisótanos y las construcciones permitidas sobre la cubierta.

Artículo 5.1.44.- Zona.

Superficie de terreno que se caracteriza por estar afectada por criterios de planeamiento (usos, protección, edificabilidad, etc.) homogéneos.

CAPÍTULO 2. NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO URBANO

2.1. NORMATIVA EN LA ZONA CALIFICADA COMO RESIDENCIAL DEL PLANO OU-03

SECCIÓN 1. CONDICIONES DE LAS PARCELAS

Artículo 5.2.1.- Parcela mínima.

1.- Las dimensiones que deben tener las parcelas para su condición de solar edificable, serán las definidas en el siguiente cuadro:

CONDICIONES DE LAS PARCELAS				
TIPOLOGÍA	SUPERFICIE MÍNIMA	FACHADA MÍNIMA	FONDO MÍNIMO	CÍRCULO INSCRITO
ED	100 m ²	5	10	5
UH	100 m ²	5	10	5
PB	100 m ²	5	10	5
UA	300 m ²	15	15	15
IH	300 m ²	15	20	15
IA	1.000 m ²	25	25	25

2.- Serán también edificables las que no reúnan las condiciones anteriores, pero se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad o en el Catastro de la localidad de Arroyo de San Serván, con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias.

3.- La zona de ensanche, residencial e industrial ha sido definida siguiendo el criterio de ampliación natural del suelo urbano, reflejándose en el plano correspondiente. Dicha parcelación tiene carácter de indicativa, siendo aconsejable que el Ayuntamiento de Arroyo de San Serván la cumpla al conceder licencias de parcelación o de obras. No obstante los mínimos establecidos en el número 1 de este artículo, si alguna de las parcelas establecidas en el plano no llegase a esos mínimos, tendrá la condición de edificable, dado que procede de un estudio racional y lógico de formación de parcela.

Artículo 5.2.2.- Parcela máxima.

La parcela máxima se limita para la tipología residencial unifamiliar, en 15 metros de fachada. No estableciéndose ninguna limitación para la tipología residencial plurifamiliar.

Artículo 5.2.3.- Indivisibilidad de las parcelas.

1. Será indivisible, a efectos urbanísticos, toda parcela o porción de terreno en el que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

- Las parcelas determinadas como mínimas en el artículo anterior, sin excepción de ningún tipo, cuando el fin de su división sea la constitución de fincas independientes.
- Las parcelas cuyas características dimensionales sean iguales o inferiores a las determinadas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por propietarios colindantes, al objeto de agruparlos y formar una nueva finca.
- Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de las determinadas como mínimas en estas Normas, salvo que el exceso sobre dicho mínimo se segregue con el fin, y en las condiciones indicadas en el apartado anterior.

d) Las parcelas edificadas en una proporción de volumen o superficie en relación con su área en la que se haya construido el correspondiente a toda la superficie de las mismas, o, en el supuesto de que se hubiere edificado en proporción menor, salvo que la porción de exceso se segregue a los fines y las condiciones señaladas anteriormente.

2. Quedará exentas del cumplimiento del punto anterior, las parcelas que sean utilizadas para infraestructuras o instalaciones municipales. Las parcelas resultantes de la segregación podrán ser de menores dimensiones que las mínimas descritas en el artículo anterior.

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 5.2.4.- Situación de las edificaciones.

1. Toda construcción aérea o subterránea, que pudiera realizarse en el subsuelo urbano municipal, cualquiera que sea su clasificación, habrá de situarse dentro de las áreas edificables limitadas por las alineaciones oficiales, pudiendo rebasarlas únicamente con los voladizos o salientes permitidos.

2. A los efectos de estas Normas tendrán la consideración de alineaciones y rasantes oficiales la actualmente existentes en el núcleo urbano y las que específicamente se establecen en el plano correspondiente de las Normas.

3. En zona residencial, quedan prohibidos los retranqueos de la edificación en el núcleo urbano, respecto a las alineaciones marcadas en el plano correspondiente.

No se establece fondo máximo edificable, respetando la ocupación máxima.

4. En la zona industrial la edificación se situará en la parcela de acuerdo con las siguientes condiciones:

— Retranqueos:

Fachada principal: Se permiten con un máximo de 5 m.

Fachadas laterales: Prohibidos.

Fondo de parcela: Mínimo 3 m.

— Fondo edificable máximo:

No se fija (resultante del resto de los parámetros).

Artículo 5.2.5.- Tipología de la edificación.

La tipología aplicable será la de Edificación Densa en toda la zona residencial con la excepción de las zonas de ampliación que se permitirá por manzanas completas el resto de tipologías, con las limitaciones que se establecen en los apartados 2, 3, 4, 5, 6 y 7 siguientes.

1. En la tipología de Edificación Densa se podrán construir viviendas unifamiliares y plurifamiliares.

2. Se recomienda a dichos redactores, que se acomoden en lo posible a las tipologías existentes en la ciudad, de edificios unifamiliares y plurifamiliares adosados, procedentes de la simple arquitectura tradicional, con objeto de evitar la pérdida de su fisonomía e incluso de su identidad.

3. El Ayuntamiento de Arroyo de San Serván velará porque ello así ocurra, e impedirá, denegando la licencia de obra correspondiente, la construcción de edificios cuyas topología o características vayan en contra de la fisonomía urbana de Arroyo de San Serván, obligando a efectuar las rectificaciones necesarias en los Proyectos Técnicos.

4. En edificaciones aisladas, la distancia de la construcción a cualquiera de los linderos de la parcela no será inferior a su altura de edificación, y como mínimo 3 metros.

5. En cualquier caso la tipología elegida se unificará por manzanas.

6. Se tendrá también en cuenta lo dispuesto en el artículo 5.2.20 de estas Normas.

7. En las manzanas creadas entre el instituto y la c/ Grupo Escolar, los bloques de viviendas quedarán retranqueados en planta baja, en la fachada que da a la plaza. Este retranqueo a modo de soportal, tendrá una dimensión de 2 metros.

8. Para las edificaciones en suelo dotacional, no se establece una tipología concreta con carácter obligatorio. Con carácter general cumplirán las condiciones de posición y forma de la edificación asignada a las manzanas del entorno.

El Ayuntamiento podrá fijar en cada caso las condiciones de posición y forma de los edificios, en función de su posición urbana y de los usos a que se destina.

Artículo 5.2.6.- Ocupación.

La superficie de parcela a ocupar por la edificación en las distintas plantas de una construcción, será como máximo el 80% de su

extensión, excepto en la planta baja si se destina a local comercial que será del 100%.

En la zona industrial la ocupación vendrá determinada por las condiciones de retranqueo especificados en el articulado y demás parámetros urbanísticos aplicables.

Artículo 5.2.7.- Número de plantas.

1. Plantas autorizadas:

a) El número máximo de plantas que, sobre la rasante oficial, pueden edificarse en los terrenos del Suelo Urbano Municipal, será de dos.

b) Como excepción se permite la edificación de una tercera planta con un fondo máximo de quince metros en los edificios de uso residencial o dotacional cuya fachada de a una vía pública con 10 o más metros libres, con criterio general con las excepciones contempladas en el plano OU-09, este fondo máximo edificable de 15 m, afectará a todas las plantas, excepto planta baja de locales.

c) En ninguna tipología de vivienda se permitirá el doblado.

d) Los áticos tendrán la consideración de plantas a los efectos del número máximo permitido.

e) En ningún caso, se permitirá que la línea de cornisa supere en 1 metro el promedio de la calle.

f) En uso Industrial se permiten como máximo dos plantas.

2.- Medición de la anchura de la calle.- En calles de anchura variable, se medirán los 10 m. que permiten tres alturas, perpendiculares a la fachada que se trate, por manzana completas, de modo que se autorizará la tercera planta cuando en todos los puntos de la fachada de la manzana a la calle en cuestión queden libre 10 m., o más, perpendicularmente medidos.

3.- Solución en esquinas a calles de distinta anchura.- La tercera planta autorizada en calles de 10 m o más de anchura, podrá prolongarse en esquina hasta quince metros, con otra calle de menor anchura, pero siempre que se trate de la misma parcela. La medianería resultante habrá de tratarse como fachada.

Artículo 5.2.8.- Altura de la edificación.

Las alturas máximas de edificación autorizadas, serán las siguientes:

a) Para una planta, 5 metros de altura máxima.

b) Para dos plantas, 8 metros de altura máxima.

c) Para tres plantas, 11 metros de altura máxima.

d) Para sótanos y semisótanos, no se establece limitación.

e) En edificios de uso industrial asentados sobre suelo con uso principal industrial la altura máxima de la edificación será de 10 m. hasta cumbre, con independencia del número de plantas.

Artículo 5.2.9.- Construcciones por encima de la altura permitida.

Por encima del número de plantas máximo autorizado sólo se permitirá la construcción de cajas de escalera, chimeneas y dependencias destinadas a albergar instalaciones al servicio exclusivo del edificio (maquinaria de aparatos elevadores, torres de recuperación, depósitos de agua elevados, etc.), siempre que en su ejecución se observen las siguientes condiciones:

a) La suma de las superficies ocupadas por los distintos elementos o dependencias, no será superior al 10% de la superficie de la parcela neta edificable, admitiéndose en cualquier caso una superficie máxima a ocupar de 20 m².

b) La altura máxima de dichas construcciones no sobrepasará la de 3,50 metros sobre la altura máxima de la edificación permitida.

c) En la disposición de dichos elementos se observarán en todo caso las limitaciones señaladas las condiciones estéticas establecidas en la presente Normativa.

Artículo 5.2.10.- Edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta, es el resultante de las condiciones del número de plantas y ocupación establecidos en los artículos 5.2.6 y 5.2.7 de estas Normas, y en ningún caso superior a los máximos definidos en la tabla siguiente.

2. Se expresará en m²/m².

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD

TIPOLOGÍA	CLAVE	USO	EDIFICABILIDAD
Edificación Densa	ED	R	2,4m ² /m ²
Unifamiliar en Hilera	UH	R	2,0m ² /m ²
Plurifamiliar en Bloque	PB	R	2,4m ² /m ²
Unifamiliar Aislada	UA	R/D	0,6m ² /m ²
Industrial en Hilera	IH	I	1,50m ² /m ²
Industrial Aislada	IA	I	0,75m ² /m ²

3. El coeficiente de edificabilidad sobre parcela, se aplicará sobre la superficie neta edificable, es decir, por la comprendida entre las alineaciones oficiales.

Artículo 5.2.11.- Usos permitidos.

- Residencial
- Industrial
- Dotacional
- Zona Verde
- Zona Deportiva
- Religioso
- Áreas de Protección

1. En suelo residencial urbano se permite el uso de vivienda en todas sus plantas.

2. En suelo industrial sólo se permitirán viviendas cuando lo sean al servicio de edificaciones industriales ya existentes o en construcción.

3. En plantas bajas de suelo residencial urbano se autorizan uso público, terciario y artesanía y pequeña industria compatible con vivienda, siempre que se cumpla lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosa.

4. En el resto de las plantas del mismo suelo, también se permitirán los usos público y terciario referidos exclusivamente a oficinas y sanitario, sí bien este último uso referido únicamente a consultorio, y excluido el alojamiento y tratamiento continuado de enfermos.

5. En edificios de uso exclusivo se podrán autorizar los usos anteriormente reseñados en todas sus plantas.

6. En suelo industrial se establecen los siguientes usos:

Uso principal: industrial y almacenamiento

Usos compatibles: oficinas (ligadas directamente al uso dominante), Artesanía, Comercial (mayorista).

SECCIÓN 3. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.

Artículo 5.2.12.- Disposiciones generales.

1. Todas las edificaciones destinadas a los distintos usos autorizados por estas Normas, cumplirán además de las condiciones señaladas en ellas, todas y cada una de las determinaciones que se establecen en las Disposiciones Legales y Reglamentarias que les sean de aplicación.

2. Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, todas las actividades no residenciales que se desarrollen en Suelo Residencial Urbano, estarán sometidas a las siguientes limitaciones.

a) Nivel sonoro máximo de 50 dB, medido con sonómetro escala A, a una distancia máxima de 10 metros de sus límites o en cualquier punto de la pieza habitable más próxima. La medición se efectuará en las condiciones de trabajo más desfavorables con las aberturas practicables del establecimiento abiertas, deduciéndose de la medición realizada el nivel sonoro del medio ambiente en el momento de la medición.

b) No producirá vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.

c) La potencia máxima a instalar será de 15 C.V.

3. Igualmente, sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas vigente, las actividades de carácter industrial que se desarrollen en esa clase de suelo, estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

a) Nivel sonoro de igual sonoridad máxima permitida que en el número anterior, debiendo de medirse de la misma manera.

b) Los humos máximos permitidos serán de 0,5 gr/m³, y sus vertidos de 10 mg/l.

c) La potencia máxima a instalar será de 100 C.V. por parcela.

4. Cualquier actividad industrial que sobrepase las condiciones del número 3 de este artículo, así como aquellas otras de carácter agropecuario o de extracción que así lo demanden, se localizarán fuera del núcleo urbano y cumpliendo los mínimos de distancia señalados en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, sujetándose además a lo establecido en estas Normas para actividades urbanísticas en suelo no urbanizable.

Artículo 5.2.13.- Viviendas interiores.

Se prohíbe expresamente el uso residencial en viviendas interiores, entendiéndose por tales aquellas que no tengan, al menos la cuarta parte de su número total de piezas habitables, con huecos de superficie no inferior a la mínima exigida, que abran directamente a espacios libres públicos o patios de manzanas adyacentes.

Artículo 5.2.14.- Condiciones de las piezas o habitaciones.

1. Toda vivienda destinada a residencia familiar se compondrá como mínimo de un dormitorio, cocina-estancia y cuarto de aseo, con baño o ducha, lavabo y retrete, de las siguientes dimensiones mínimas:

— Dormitorio principal: 10 m² de superficie, que será obligatorio.

— Dormitorio de una cama: 6 m² de superficie.

— Cocina-estancias: 22 m² de superficie.

— Cocina-comedor: 8 m² de superficie.

— Cocina: 6 m² de superficie.

— Estar-comedor: 14 m² de superficie.

— Pasillos de distribución interior: 0,90 metros de ancho.

— Cuarto de baño o aseo: 3 m² de superficie.

2. Todas las piezas habitables de la vivienda, así como la cocina, tendrán iluminación y ventilación directa al exterior, mediante huecos cuya superficie no sea inferior 1/8 de su superficie en planta.

3. Los cuartos de aseo, deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos, hasta una altura mínima de 1,40 metros. Los paramentos afectados por el uso de la ducha se revertirán hasta 2,00 metros de altura. El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico, pudiendo realizarse la ventilación de los cuartos de aseo mediante conductos de ventilación activada.

4. Las condiciones de las viviendas para la adecuación de su habitabilidad, serán las que señalan el Real Decreto 2.329/1983, de 28 de julio, sobre Protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano, la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 21 de noviembre de 1983, que reguló las condiciones de tramitación para los expedientes acogidos a esa Protección, y la orden de 25 de abril de 1985 por la que se establecen esas condiciones dentro del ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 5.2.15.- Patios de ventilación e iluminación.

Los patios y patinillos que proporcionan luz ventilación a las viviendas, serán siempre abiertos, sin cubrir en ninguna altura, con piso impermeable y salida de aguas adecuada. Su forma y dimensiones serán tales que permitan la inscripción de un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/3 de la altura máxima de cornisa sobre el del patio, con un mínimo, en todo caso, de 3 metros.

Artículo 5.2.16.- Escaleras.

Las escaleras que permitan el acceso común a dos o más viviendas, deberán atenerse en su construcción a las condiciones siguientes:

a) Dimensiones:

- Altura máxima de Tabicas 18,5 cm.
- Anchura mínima de huella 28 cm.
- Longitud mínima de peldaños 1 metro.
- Ancho mínimo de escalera entre paramentos 2,20 metros.
- Número máximo de peldaños en un solo tramo 16.
- Fondo mínimo de mesetas con puertas de acceso 1,20 metros.

b) Su iluminación y ventilación serán normalmente directas al exterior en todas sus plantas con una superficie mínima de huecos de 1 m². No obstante lo anterior, se admitirá la iluminación y ventilación cenitales por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta no inferior a 2/3 de la superficie libre de la caja de escalera, debiendo disponerse en este caso con hueco central en el que se podrá inscribir un círculo de 1,10 metros de diámetro mínimo.

Artículo 5.2.17.- Aislamientos.

1. En todo edificio que haya de ser acondicionado térmicamente (y siempre en los destinados a vivienda), se asegurará el aislamiento de la humedad en muros y suelos, así como el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de las temperaturas y en evitación de pérdidas energéticas en locales calefactados, debiendo, en cualquier caso, cumplimentarse las disposiciones reglamentarias existentes al respecto, y en concreto el Real Decreto 2.479/1979 de 6 de julio sobre Condiciones Térmicas en los Edificios, Norma Básica de la Edificación NBE-79.

2. Particularmente las edificaciones destinadas a vivienda se aislarán del terreno natural mediante cámara de aire o capa impermeable de 0,20 metros de espesor mínimo.

Artículo 5.2.18.- Saneamiento.

1. Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas o locales, deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por éstas al exterior de los inmuebles hasta su unión con la red de alcantarillado.

2. Los tubos serán de gres, fundición, fibrocemento o cemento bituminizado, admitiéndose también los materiales plásticos autorizados reglamentariamente.

Artículo 5.2.19.- Disposiciones generales.

Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico al ambiente en que estén situadas, y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjuntos de edificios hubiera alguno de gran importancia o calidad con los caracteres indicados.

b) En los lugares de paisajes abiertos y naturales, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras o caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres y similares, limiten el campo visual para contemplación de las bellezas naturales y rompan o desfiguren la armonía del paisaje o perspectiva propia del mismo.

Artículo 5.2.20.- Condiciones de composición y materiales.

1. Tipología de la edificación.- En suelo residencial se mantendrá la tipología edificatoria dominante en la ciudad, y, tal efecto, deberán considerarse las características del entorno en cuanto a composición volumétrica, color, textura, etc. Además ha de tenerse en cuenta lo ya establecido en el artículo 86 de estas Normas.

2. Cubiertas.- En suelo destinado a uso residencial las cubiertas serán preferiblemente inclinadas, con o sin sotabanco y el elemento de, cubrición de teja árabe o curva, prohibiéndose taxativamente el fibrocemento o las placas translúcidas, así mismo se prohíbe en cubiertas planas su acabado con material bituminoso o metálico. Tanto las cajas de escaleras como las demás dependencias o elementos autorizados sobre cubiertas, deberán quedar retranqueados de la fachada según plano de 45 grados, de manera que se impida su perspectiva exterior inmediata.

En suelo destinado a uso industrial se admitirán las soluciones constructivas y materiales propios de la tipologías más utilizadas para este uso con posibilidad de utilizar materiales distintos a los contemplados con carácter general en el suelo residencial.

3. Fachadas.- En suelo destinado a uso residencial se prohíbe expresamente el alicatado de las fachadas exteriores de los edificios. Se pintarán en tonos claros, si bien se permiten otros colores en molduras y otros detalles como jambeados, dinteles y alféizares, según características tradicionales.

4. Cerrajería y carpintería.- En suelo destinado a uso residencial la cerrajería exterior será forjada o de fundición. Se recomienda la carpintería de madera vista o para pintar. Se prohíbe el aluminio en su color.

5. Las anteriores limitaciones son de obligado y exacto cumplimiento contruirse y para las obras de renovación de elementos exteriores ya existentes. El Ayuntamiento de Arroyo de San Serván procurará que los propietarios y técnicos sigan las recomendaciones, aunque éstas no sean de obligado cumplimiento. Así mismo, el Ayuntamiento de Arroyo de San Serván podrá obligar a que se adecúen a estas Norma aquellas construcciones que de forma

notoria y relevante estén en contraposición con las mismas, con grave alteración del orden estético y compositivo dominante.

6. En zonas de suelo industrial las soluciones tipológicas y los materiales empleados estarán en consonancia con el uso principal industrial.

Artículo 5.2.21.- Edificios y conjuntos a proteger.

1. Los edificios o conjuntos de edificios, elementos y recintos urbanos que por su interés histórico-artístico o paisajístico, o por su importante carácter histórico, típico, tradicional o artístico, o por su marcado valor ambiental, se declaran de especial protección, no podrán derribarse ni modificar su estructura ni carácter, siendo necesario que en los Proyectos Técnicos con los que se solicite licencia de obras sobre ellos, se acrediten las medidas técnicas que se adoptan para obtener ese resultado.

2. Son edificios y conjuntos a proteger todos los que se reflejan en el documento Catálogo, que acompaña a estas Normas.

3. El Ayuntamiento procurará la reconstrucción de las ermitas de San Pedro, de la Encarnación y de San Serván, y cuando quede terminada la obra tendrán la consideración de edificios y conjuntos a proteger.

Artículo 5.2.22.- Elementos urbanos singulares.

Las instalaciones y elementos urbanos complementarios o accesorios de carácter singular, tales como tendido de energía eléctrica y telefónica, depósitos, estaciones de servicio, aparatos de aire acondicionado, carteles, rótulos, marquesinas, toldos, etc., se proyectarán de forma tal que no deterioren el aspecto externo tanto del casco como de los recintos urbanos que lo integran, no concediéndose licencia en estos casos si no se deja a salvo el entorno tradicional en que se asienta cada uno de estos elementos.

2.2. NORMATIVA EN LA ZONA CALIFICADA COMO INDUSTRIAL DEL PLANO OU-03

Incluye las zonas identificadas como uso industrial, que contempla dos categorías:

Industrial en Hilera (IH) e Industrial Aislada (IA).

Esta zona quedará afectada por los artículos 5.2.1, 5.2.3, 5.2.4., 5.2.5., 5.2.6., 5.2.7., 5.2.8., 5.2.9., 5.2.10., 5.2.11, 5.2.12, 5.2.16, 5.2.17., 5.2.18., 5.2.19. y 5.2.20.

CONDICIONES DE EDIFICACIONES:

Parcela mínima: Industrial en Hilera (IH) - Industrial Aislada (IA)
300 m² 1.000 m²

Otras condiciones de parcela:

Fachada mínima: Industrial en Hilera (IH) - Industrial Aislada (IA)
15 m 25 m

Fondo mínimo: Industrial en Hilera (IH) - Industrial Aislada (IA)
20 m 25 m

Retranqueos: Industrial en Hilera (IH) - Industrial Aislada (IA)
Fachada Principal Máx. 5,00 m Mín. 5,00 m
Fachadas laterales Prohibidos Mín. 3,00 m
Fondo de Parcela Mín. 3,00 m Mín. 3,00 m

Superf. máx. construable: Industrial Hilera (IH) - Industrial Aislada (IA)
1,5 m²/m² 0,75 m²/m²

Plantas y Altura de la edificación: Según artículos 5.2.7., 5.2.8., y 5.2.9.

RÉGIMEN DE USO: Industrial en Hilera (IH)-Industrial Aislada (IA).

Para las dos categorías:

Principal: Industrial y almacenamiento en todas sus categorías.

Complementarios: Oficinas, Artesanía y Comercial.

Aparcamientos: Se garantizará una plaza por cada 100 m² construidos.

Prohibidos: Resto de usos.

2.3. NORMATIVA EN LA ZONA CALIFICADA COMO DOTACIONAL DEL PLANO OU-03

Incluye las zonas identificadas como uso Dotacional, Deportivo, Religioso y Áreas de Protección.

CONDICIONES DE EDIFICACIONES:

Parcela mínima: No se fija.

Otras condiciones de parcela: No se fija.

Retranqueos: Serán libres, excepto si está establecida una alineación fija de fachada en el plano de alineaciones.

Superficie máxima construable: Será de 2,4 m²/m² de parcela.

Plantas y Altura de la edificación: Según artículos 5.2.7., 5.2.8., y 5.2.9.

Ocupación: Será del 80% en el uso deportivo y del 100% en el uso dotacional y religioso.

RÉGIMEN DE USO:

Principal: Dotacional, Deportivo y Religioso.

Complementarios: Residencial, máximo una vivienda por parcela, destinada a guardia y custodia de las instalaciones.

Aparcamientos: Se permiten.

Prohibidos: Resto de usos.

Particularmente la zona definida como Área de Protección, ubicada en la Unidad de Ejecución Tres, en las franjas de terreno situadas a ambos lados del Puente Medieval, no contempla ningún tipo de uso, ni se permitirá ningún tipo de edificación. Exclusivamente se formalizará un espacio libre peatonal.

2.4. NORMATIVA EN LA ZONA CALIFICADA COMO ZONA VERDE DEL PLANO OU-03

Corresponde a los espacios de dominio público, destinados a espacios ajardinados, identificados como Zona Verde.

CONDICIONES DE EDIFICACIONES:

Parcela mínima: No se fija.

Otras condiciones de parcela: No se fija.

Retranqueos: Toda construcción deberá retranquearse de cualquiera de los linderos de parcela un mínimo de 3 m.

Superficie máxima construible: Será de 1,5 m² por cada 100 m² de parcela.

Plantas y Altura de la edificación: Una (4,00 m).

RÉGIMEN DE USO:

Espacios libres y zonas verdes, como uso complementario, el dotacional en instalaciones al aire libre; quedando prohibidos el resto de usos.

CAPÍTULO 3. NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

SECCIÓN I. CONDICIONES DE LAS PARCELAS

Artículo 5.3.1.- Parcela mínima.

1.- Las dimensiones que deben tener las parcelas para su condición de solar edificable, serán las definidas en el siguiente cuadro:

CONDICIONES DE LAS PARCELAS				
TIPOLOGÍA	SUPERFICIE MÍNIMA	FACHADA MÍNIMA	FONDO MÍNIMO	CÍRCULO INSCRITO
ED	100 m ²	5	10	5
UH	100 m ²	5	10	5
PB	100 m ²	5	10	5
UA	300 m ²	15	15	15
IH	300 m ²	15	20	15
IA	1.000 m ²	25	25	25

CONDICIONES DE LAS PARCELAS

2.- Serán también edificables las que no reúnan las condiciones anteriores, pero se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad o en el Catastro de la localidad de Arroyo de San Serván, con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias.

3.- La zona de ensanche, residencial e industrial ha sido definida siguiendo el criterio de ampliación natural del suelo urbano, reflejándose en el plano correspondiente. Dicha parcelación tiene carácter de indicativa, siendo aconsejable que el Ayuntamiento de Arroyo de San Serván la cumpla al conceder licencias de parcelación o de obras. No obstante los mínimos establecidos en el número 1 de este artículo, si alguna de las parcelas establecidas en el plano no llegase a esos mínimos, tendrá la condición de edificable, dado que procede de un estudio racional y lógico de formación de parcela.

Artículo 5.3.2.- Parcela máxima.

La parcela máxima se limita para la tipología residencial unifamiliar, en 15 metros de fachada. No estableciéndose ninguna limitación para la tipología residencial plurifamiliar e Industrial.

Artículo 5.3.3.- Indivisibilidad de las parcelas.

1. Será indivisibles, a efectos urbanísticos, toda parcela o porción de terreno en el que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en el artículo anterior, sin excepción de ningún tipo, cuando el fin de su división sea la constitución de fincas independientes.

b) Las parcelas cuyas características dimensionales sean iguales o inferiores a las determinadas como mínimas, salvo que los lotes

resultantes se adquieran simultáneamente por propietarios colindantes, al objeto de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de las determinadas como mínimas en estas Normas, salvo que el exceso sobre dicho mínimo se segregue con el fin, y en las condiciones indicadas en el apartado anterior.

d) Las parcelas edificadas en una proporción de volumen o superficie en relación con su área en la que se haya construido el correspondiente a toda la superficie de las mismas, o, en el supuesto de que se hubiere edificado en proporción menor, salvo que la porción de exceso se segregue a los fines y las condiciones señaladas anteriormente.

2. Quedará exentas del cumplimiento del punto anterior, las parcelas que sean utilizadas para infraestructuras o instalaciones municipales. Las parcelas resultantes de la segregación podrán ser de menores dimensiones que las mínimas descritas en el artículo anterior.

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 5.3.4.- Situación de las edificaciones.

1. Toda construcción aérea o subterránea, que pudiera realizarse en el subsuelo urbano municipal, cualquiera que sea su clasificación, habrá de situarse dentro de las áreas edificables limitadas por las alineaciones oficiales, pudiendo rebasarlas únicamente con los voladizos o salientes permitidos.

2. A los efectos de estas Normas tendrán la consideración de alineaciones y rasantes oficiales la actualmente existentes en el núcleo urbano y las que específicamente se establecen en el plano correspondiente de las Normas.

3. En zona residencial, y en tipología de viviendas unifamiliares en hileras adosadas, se permite un retranqueo de 3,00 metros, respecto a las alineaciones marcadas en el plano correspondiente.

No se establece fondo máximo edificable, respetando la ocupación máxima.

4. En la zona industrial la edificación se situará en la parcela de acuerdo con las siguientes condiciones:

— Retranqueos:

Fachada principal: Se permiten con un máximo de 5 m.

Fachadas laterales: Prohibidos.

Fondo de parcela: Mínimo 3 m.

— Fondo edificable máximo: No se fija (resultante del resto de los parámetros).

Artículo 5.3.5.- Tipología de la edificación.

Se establecen cuatro tipos de edificaciones para uso residencial:

Edificación Densa (ED)

Unifamiliar Aislada (UA)

Unifamiliar en Hileras Adosada (UH)

Plurifamiliar en Bloques (PB)

1. En edificaciones aisladas, la distancia de la construcción a cualquiera de los linderos de la parcela no será inferior a su altura de edificación, y como mínimo 3 metros.

2. En cualquier caso la tipología elegida se unificará por manzanas.

3. Para las edificaciones en suelo dotacional, no se establece una tipología concreta con carácter obligatorio. Con carácter general cumplirán las condiciones de posición y forma de la edificación asignada a las manzanas del entorno.

El Ayuntamiento podrá fijar en cada caso las condiciones de posición y forma de los edificios, en función de su posición urbana y de los usos a que se destina.

Se establecen dos tipos de edificaciones para uso industrial:

Industrial en Hilera (IH).

Industrial Aislada (IA).

Artículo 5.3.6.- Ocupación.

Para las topologías de Edificación Densa (ED), Unifamiliar en Hileras Adosada (UH), y Plurifamiliar en Bloques (PB).

La superficie de parcela a ocupar por la edificación en las distintas plantas de una construcción, será como máximo el 80% de su extensión, excepto en la planta baja si se destina a local comercial que será del 100%.

Para la tipología de Unifamiliar Aislada (UA).

La superficie de parcela a ocupar por la edificación será del 60%.

En la zona industrial la ocupación vendrá determinada por las condiciones de retranqueo especificados en el articulado y demás parámetros urbanísticos aplicables.

Artículo 5.3.7.- Número de plantas.

I. Plantas autorizadas:

a) El número máximo de plantas que, sobre la rasante oficial, pueden edificarse en los terrenos del Suelo Apto para Urbanizar, será de dos.

b) Como excepción se permite la edificación de una tercera planta con un fondo máximo de quince metros en los edificios de uso residencial o dotacional cuya fachada de a una vía pública con 10 o más metros libres, con criterio general, con las excepciones contempladas en el plano OU-09, este fondo máximo edificable de 15 m, afectará a todas las plantas, excepto planta baja de locales.

c) En ninguna tipología de vivienda se permitirá el doblado.

d) Los áticos tendrán la consideración de plantas a los efectos del número máximo permitido.

e) En ningún caso, se permitirá que la línea de cornisa supere en 1 metro el promedio de la calle.

f) En uso Industrial se permiten como máximo dos plantas.

2. Medición de la anchura de la calle.- En calles de anchura variable, se medirán los 10 m que permiten tres alturas, perpendiculares a la fachada que se trate, por manzana completas, de modo que se autorizará la tercera planta cuando en todos los puntos de la fachada de la manzana a la calle en cuestión queden libre 10 m, o más, perpendicularmente medidos.

3. Solución en esquinas a calles de distinta anchura.- La tercera planta autorizada en calles de 10 m o más de anchura podrá prologarse en esquina con otra calle de menor anchura hasta quince metros, pero siempre que se trate de la misma parcela. La medianería resultante habrá de tratarse como fachada.

Artículo 5.3.8.- Altura de la edificación.

Las alturas máximas de edificación autorizadas, serán las siguientes:

a) Para una planta, 5 metros de altura máxima.

b) Para dos plantas, 8 metros de altura máxima.

c) Para tres plantas, 11 metros de altura máxima.

d) Para sótanos y semisótanos, no se establece limitación.

e) En edificios de uso industrial asentados sobre suelo con uso principal industrial la altura máxima de la edificación será de 10 m hasta cumbre, con independencia del número de plantas.

Artículo 5.3.9.- Construcciones por encima de la altura permitida.

Por encima del número de plantas máximo autorizado sólo se permitirá la construcción de cajas de escalera, chimeneas y dependencias destinadas a albergar instalaciones al servicio exclusivo del edificio (maquinaria de aparatos elevadores, torres de recuperación, depósitos de agua elevados, etc.), siempre que en su ejecución se observen las siguientes condiciones:

a) La suma de las superficies ocupadas por los distintos elementos o dependencias, no será superior al 10% de la superficie de la parcela neta edificable, admitiéndose en cualquier caso una superficie máxima a ocupar de 20 m².

b) La altura máxima de dichas construcciones no sobrepasará la de 3,50 metros sobre la altura máxima de la edificación permitida.

c) En la disposición de dichos elementos se observarán en todo caso las limitaciones señaladas las condiciones estéticas establecidas en la presente Normativa.

Artículo 5.3.10.- Edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta, es el resultante de las condiciones del número de plantas y ocupación establecidos en los artículos 5.2.6 y 5.2.7 de estas Normas, y en ningún caso superior a los máximos definidos en la tabla siguiente.

2. Se expresará en m²/m².

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD

TIPOLOGÍA	CLAVE	USO	EDIFICABILIDAD
Edificación Densa	ED	R	2,4 m ² /m ²
Unifamiliar en Hilera	UH	R	2,0 m ² /m ²
Plurifamiliar en Bloque	PB	R	2,4 m ² /m ²
Unifamiliar Aislada	UA	R/D	0,6 m ² /m ²
Industrial en Hilera	IH	I	1,50 m ² /m ²
Industrial Aislada	IA	I	0,75 m ² /m ²

3. El coeficiente de edificabilidad sobre parcela, se aplicará sobre la superficie neta edificable, es decir, por la comprendida entre las alineaciones oficiales.

Artículo 5.3.11.- Usos permitidos.

Residencial.

Industrial.

Dotacional.

Zona Verde.

Zona Deportiva.

Religioso.

1. En suelo apto para urbanizar se permite el uso de vivienda en todas sus plantas.

2. En plantas bajas de suelo apto para urbanizar se autorizan uso público, terciario y artesanía y pequeña industria compatible con vivienda, siempre que se cumpla lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

3. En el resto de las plantas del mismo suelo, también se permitirán los usos público y terciario referidos exclusivamente a oficinas y sanitario, si bien este último uso referido únicamente a consultorio, y excluido el alojamiento y tratamiento continuado de enfermos.

4. En edificios de uso exclusivo se podrán autorizar los usos anteriormente reseñados en todas sus plantas.

5. En suelo industrial se establecen los siguientes usos:

Uso principal: Industrial y almacenamiento.

Usos compatibles: Oficinas (ligadas directamente al uso dominante), Artesanía, Comercial (mayorista).

SECCIÓN 3. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.

Artículo 5.3.12.- Disposiciones generales.

1. Todas las edificaciones destinadas a los distintos usos autorizados por estas Normas, cumplirán además de las condiciones señaladas en ellas, todas y cada una de las determinaciones que se establecen en las Disposiciones Legales y Reglamentarias que les sean de aplicación.

2. Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, todas las actividades no residenciales que se desarrollen en Suelo Residencial Urbano, estarán sometidas a las siguientes limitaciones.

a) Nivel sonoro máximo de 50 dB, medido con sonómetro escala A, a una distancia máxima de 10 metros de sus límites o en cualquier punto de la pieza habitable más próxima. La medición

se efectuará en las condiciones de trabajo más desfavorables con las aberturas practicables del establecimiento abiertas, deduciéndose de la medición realizada el nivel sonoro del medio ambiente en el momento de la medición.

b) No producirá vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.

c) La potencia máxima a instalar será de 15 C.V.

3. Igualmente, sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas vigente, las actividades de carácter industrial que se desarrollen en esa clase de suelo, estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

a) Nivel sonoro de igual sonoridad máxima permitida que en el número anterior, debiendo de medirse de la misma manera.

b) Los humos máximos permitidos serán de 0,5 gr/m³, y sus vertidos de 10 mg/l.

c) La potencia máxima a instalar será de 100 C.V. por parcela.

4. Cualquier actividad industrial que sobrepase las condiciones del número 3 de este artículo, así como aquellas otras de carácter agropecuario o de extracción que así lo demanden, se localizarán fuera del núcleo urbano y cumpliendo los mínimos de distancia señalados en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, sujetándose además a lo establecido en estas Normas para actividades urbanísticas en suelo no urbanizable.

Artículo 5.3.13.- Viviendas interiores.

Se prohíbe expresamente el uso residencial en viviendas interiores, entendiéndose por tales aquellas que no tengan, al menos la cuarta parte de su número total de piezas habitables, con huecos de superficie no inferior a la mínima exigida, que abran directamente a espacios libres públicos o patios de manzanas adyacentes.

Artículo 5.3.14.- Condiciones de las piezas o habitaciones.

1. Toda vivienda destinada a residencia familiar se compondrá como mínimo de un dormitorio, cocina-estancia y cuarto de aseo, con baño o ducha, lavabo y retrete, de las siguientes dimensiones mínimas:

— Dormitorio principal: 10 m² de superficie, que será obligatorio.

— Dormitorio de una cama: 6 m² de superficie.

— Cocina-estancias: 22 m² de superficie.

— Cocina-comedor: 8 m² de superficie.

— Cocina: 6 m² de superficie.

— Estar-comedor: 14 m² de superficie.

— Pasillos de distribución interior: 0,90 metros de ancho.

— Cuarto de baño o aseo: 3 m² de superficie.

2. Todas las piezas habitables de la vivienda, así como la cocina, tendrán iluminación y ventilación directa al anterior, mediante huecos cuya superficie no sea inferior 1/8 de su superficie en planta.

3. Los cuartos de aseo, deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos, hasta una altura mínima de 1,40 metros. Los paramentos afectados por el uso de la ducha se revertirán hasta 2,00 metros de altura. El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico, pudiendo realizarse la ventilación de los cuartos de aseo mediante conductos de ventilación activada.

4. Las condiciones de las viviendas para la adecuación de su habitabilidad, serán las que señalan el Real Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, sobre las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Viviendas de Nueva Construcción, en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 5.3.15.- Patios de ventilación e iluminación.

Los patios y patinillos que proporcionan luz ventilación a las viviendas, serán siempre abiertos, sin cubrir en ninguna altura, con piso impermeable y salida de aguas adecuada. Su forma y dimensiones serán tales que permitan la inscripción de un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/3 de la altura máxima de cornisa sobre el del patio, con un mínimo, en todo caso, de 3 metros.

Artículo 5.3.16.- Escaleras.

Las escaleras que permitan el acceso común a dos o más viviendas, deberán atenerse en su construcción a las condiciones siguientes:

a) Dimensiones:

- Altura máxima de Tabicas 18,5 cm.
- Anchura mínima de huella 28 cm.
- Longitud mínima de peldaños 1 metro.
- Ancho mínimo de escalera entre paramentos 2,20 metros.
- Número máximo de peldaños en un solo tramo 16.
- Fondo mínimo de mesetas con puertas de acceso 1,20 metros.

b) Su iluminación y ventilación serán normalmente directas al exterior en todas sus plantas con una superficie mínima de huecos de 1 m². No obstante lo anterior, se admitirá la iluminación y ventilación cenitales por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta no inferior a 2/3 de la superficie libre de la caja de escalera, debiendo disponerse en esta caso con hueco central en el que se podrá inscribir un círculo de 1,10 metros de diámetro mínimo.

Artículo 5.3.17.- Aislamientos.

1. En todo edificio que haya de ser acondicionado térmicamente (y siempre en los destinados a vivienda), se asegurará el aislamiento

de la humedad en muros y suelos, así como el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de las temperaturas y en evitación de pérdidas energéticas en locales calefactados, debiendo, en cualquier caso, cumplimentarse las disposiciones reglamentarias existentes al respecto, y en concreto el Real Decreto 2.479/1979 de 6 de julio sobre Condiciones Térmicas en los Edificios, Norma Básica de la Edificación NBE-79.

2. Particularmente las edificaciones destinadas a vivienda se aislarán del terreno natural mediante cámara de aire o capa impermeable de 0,20 metros de espesor mínimo.

Artículo 5.3.18.- Saneamiento.

1. Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas o locales, deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por éstas al exterior de los inmuebles hasta su unión con la red de alcantarillado.

2. Los tubos serán de gres, fundición, fibrocemento o cemento bituminizado, admitiéndose también los materiales plásticos autorizados reglamentariamente.

Artículo 5.3.19.- Disposiciones generales.

Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico al ambiente en que estén situadas, y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjuntos de edificios hubiera alguno de gran importancia o calidad con los caracteres indicados.

b) En los lugares de paisajes abiertos y naturales, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras o caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres y similares, limiten el campo visual para contemplación de las bellezas naturales y rompan o desfiguren la armonía del paisaje o perspectiva propia del mismo.

Artículo 5.3.20.- Condiciones de composición y materiales.

1. Tipología de la edificación.- En suelo residencial se mantendrá la tipología edificatoria dominante en la ciudad, y, tal efecto, deberán considerarse las características del entorno en cuanto a composición volumétrica, color, textura, etc. Además ha de tenerse en cuenta lo ya establecido en el artículo 86 de estas Normas.

2. Cubiertas.- En suelo destinado a uso residencial las cubiertas serán preferiblemente inclinadas, con o sin sotabanco y el

elemento de cubrición de teja árabe o curva, prohibiéndose taxativamente el fibrocemento o las placas translúcidas, así mismo se prohíbe en cubiertas planas su acabado con material bituminoso o metálico. Tanto las cajas de escaleras como las demás dependencias o elementos autorizados sobre cubiertas, deberán quedar retranqueados de la fachada según plano de 45 grados, de manera que se impida su perspectiva exterior inmediata.

En suelo destinado a uso industrial se admitirán las soluciones constructivas y materiales propios de la tipologías más utilizadas para este uso con posibilidad de utilizar materiales distintos a los contemplados con carácter general en el suelo residencial.

3. Fachadas.- En suelo destinado a uso residencial se prohíbe expresamente el alicatado de las fachadas exteriores de los edificios. Se pintarán en tonos claros, si bien se permiten otros colores en molduras y otros detalles como jambeados, dinteles y alféizares, según características tradicionales.

4. Cerrajería y carpintería.- En suelo destinado a uso residencial la cerrajería exterior será forjada o de fundición. Se recomienda la carpintería de madera vista o para pintar. Se prohíbe el aluminio en su color.

5. Las anteriores limitaciones son de obligado y exacto cumplimiento para las nuevas edificaciones que pudieran contruirse y para las obras de renovación de elementos exteriores ya existentes. El Ayuntamiento de Arroyo de San Serván procurará que los propietarios y técnicos sigan las recomendaciones, aunque éstas no sean de obligado cumplimiento. Así mismo, el Ayuntamiento de Arroyo de San Serván podrá obligar a que se adecúen a estas Normas aquellas construcciones que de forma notoria y relevante estén en contraposición con las mismas, con grave alteración del orden estético y compositivo dominante.

6. En zonas de suelo industrial las soluciones tipológicas y los materiales empleados estarán en consonancia con el uso principal industrial.

Artículo 5.3.21.- Elementos urbanos singulares.

Las instalaciones y elementos urbanos complementarios o accesorios de carácter singular, tales como tendido de energía eléctrica y telefónica, depósitos, estaciones de servicio, aparatos de aire acondicionado, carteles, rótulos, marquesinas, toldos etc., se proyectarán de forma tal que no deterioren el aspecto externo tanto del casco como de los recintos urbanos que lo integran, no concediéndose licencia en estos casos si no se deja a salvo el entorno tradicional en que se asiente cada uno de estos elementos.

CAPÍTULO 4. NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN I. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 5.4.1.- Ámbito de aplicación.

Las condiciones específicas que a continuación se establecen serán de obligado cumplimiento en las actuaciones a realizar en los terrenos del término municipal de Arroyo de San Serván clasificados como Suelo no Urbanizable, es decir, los terrenos exteriores a la Delimitación del Suelo Urbano y Suelo Apto para Urbanizar, según figuran en los planos correspondientes del Proyecto.

Artículo 5.4.2.- Zonificación.

El Suelo no Urbanizable municipal, según se define en el artículo anterior, se calificará según la siguiente zonificación:

a) Suelo no Urbanizable Genérico.

Integrado por El Suelo no Urbanizable municipal no sujeto a Especial Protección, que incluyen las zonas previstas en el plano OT-01 siguientes:

SNU-S. Suelo No Urbanizable de Secano.

SNU-R. Suelo No Urbanizable de Regadío.

SNU-O. Suelo No Urbanizable de Olivares y Viñas.

En cuanto a las condiciones de edificación o de uso del suelo que se realicen en estas zonas serán de aplicación lo establecido en las secciones y artículos siguientes: Art. 5.4.3, Art. 5.4.4., Art. 5.4.5., Art. 5.4.6., Art. 5.4.7, Art. 5.4.8, Art. 5.4.9, Art. 5.4.13., y Art. 5.4.14.

En el Régimen de Usos: Serán aplicables los artículos siguientes: Art. 5.4.10, Art. 5.4.11, y Art. 5.4.12.

b) Suelo no Urbanizable de Especial Protección.

Está constituido por los espacios así definidos en el plano OT-01, y que se enumeran a continuación:

I. Protección de la Sierra de San Serván, que va desde la parte alta coincidiendo con el límite del Termino Municipal, hasta la cota 325 y la Ermita de la Concepción, a partir de la cual coincidirá con el camino publico que va dirección a la CN-630. También se incluye en esta protección de la Sierra, las encinas existentes en los alrededores de la Ermita de San Isidro y las Pinturas Rupestres. La Ermita de San Isidro, Fuente Santa y Abrevadero.

RÉGIMEN DE USO: Los vinculados a su protección y los definidos en el Art. 5.4.10, apartados 1.b., 2.c., y 2g.

CONDICIONES DE EDIFICACIONES: No se permiten.

2.- Protección de Monte Bajo y Pastizales, comprendida entre la población y la cota 325, hasta la altura de la Ermita de la Encarnación, y a partir de aquí entre el camino público y la cota 250.

RÉGIMEN DE USO: Los vinculados a su protección y los definidos en el Art. 5.4.10, apartados 1.b., 2.d., 2.f y 2g.

CONDICIONES DE EDIFICACIONES:

Se permitirán edificaciones de interés social, de carácter educativo, ambiental o de turismo rural.

3. Protección de la Cañada Real y las Vías Pecuarias.

Los terrenos incluidos en la relación siguiente, se legislarán por la Ley 3/1995 de marzo de Vías Pecuarias. Decreto 49/2000, de 8 de marzo que establece el Reglamento de Vías Pecuarias y Decreto 195/2001, de 5 de diciembre, por el que se modifica el Decreto 40/2000 de 8 de marzo.

Cañada Real de Mérida, Vereda del Camino de Mérida, Vereda de la Solana, Colada del Camino de Lobón, Colada del cordel del Encinar, Colada de la Cañada Angosta, Colada del Cordel del Valle, Colada del Tripero a la Redonda, Colada de la Redonda, Descansadero de la Charca de Galapagar, Descansadero del Patio, Descansadero-Abrevadero de Fuente Santa.

Cualquier modificación o alteración en las vías pecuarias, como consecuencia de las Normas Subsidiarias, deberá seguir el procedimiento previsto en la legislación vigente.

RÉGIMEN DE USO: Los vinculados a su protección.

CONDICIONES DE EDIFICACIONES: No se permiten.

4.- Protección de Riveras, donde se incluyen todos los cauces públicos y privados con vegetación ligada a este tipo de medio, donde se atenderá a lo indicado en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

RÉGIMEN DE USO: Los vinculados a su protección.

CONDICIONES DE EDIFICACIONES: No se permiten.

5. Espacios Protegidos y Edificaciones Catalogadas. Se protegen las Ermitas de Cubillana, Virgen de Perales, San Germán y San Serván; todas situadas y dispersas por el Término Municipal, así como, Yacimientos Arqueológicos de diferentes épocas.

RÉGIMEN DE USO: Los vinculados a su protección.

CONDICIONES DE EDIFICACIONES: No se permiten.

Además de las categorías definidas con anterioridad, quedan recogidas dentro de este apartado, la Protección de Carreteras, en

todas las trazadas sobre el Término Municipal, las cuales se registrarán por la Ley de Carreteras de Extremadura.

Los terrenos incluidos en Suelo No Urbanizable de Especial Protección, no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza, o lesionen el valor específico objeto de la Protección. En concreto no se podrán hacer otras construcciones que aquéllas que sean necesarias para el cumplimiento del fin al que están destinados.

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Artículo 5.4.3.- Parcela Mínima.

1. De acuerdo con lo determinado al respecto en el artículo 85.1, limitación 4 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se establece como parcela mínima a los efectos de cualquier actuación sobre este tipo de suelo, aquélla, cuya superficie sea igual o superior a la señalada para la unidad mínima de cultivo en la legislación agraria, Decreto 46 de 22 de abril de 1997 y Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias de 4 de julio de 1995.

La parcela mínima edificada o edificable será en el suelo no urbanizable genérico de 15.000 m², y en el suelo no urbanizable de especial protección, coincidirá con la mínima agraria, en ningún caso inferior a 1,5 Ha.

Artículo 5.4.4.- Indivisibilidad de las parcelas.

1. En general, y en las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como Suelo no Urbanizable, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria específica.

2. Particularmente, y a los efectos de la presente Normativa, será indivisible toda parcela o porción de terreno en el que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a) Las parcelas cuya superficie sea inferior a la de la unidad mínima de cultivo correspondiente, cuando el fin de su división sea la constitución de fincas independientes.

b) Las parcelas cuya superficie sea igual o inferior a la de la unidad mínima de cultivo correspondiente, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios colindantes, al objeto de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuya superficie sea menor que el doble de la señalada para la unidad mínima de cultivo correspondiente, salvo que el exceso sobre dicho mínimo se segregue con el fin y en las condiciones indicadas en el apartado anterior.

d) Las parcelas edificadas en una proporción de volumen o superficie en relación con su área en las que se haya construido el

correspondiente a toda la superficie de las mismas, o en el supuesto de que se hubiere edificado en proporción menor, salvo que la porción de exceso se segregue a los fines y en las condiciones señaladas anteriormente.

SECCIÓN 3. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 5.4.5.- Situación de las edificaciones.

Las construcciones que pudieran llegar a realizarse en esta clase de suelo, obedecerán siempre al carácter aislado de las mismas, señalándose a tal efecto una separación mínima de los linderos de la parcela de 15 metros a frente de viales y 10 metros a linderos, debiéndose respetar en todo caso, respecto de la distancia a carreteras, caminos y demás vías públicas, las limitaciones establecidas en las Normas de Protección específicas.

Artículo 5.4.6.- Tipología de la edificación.

1. Para la vivienda familiar se prescribe con carácter obligatorio el tipo de edificación aislada y unifamiliar.

2. Para las edificaciones de utilidad pública o interés social, no se establece una tipología concreta con carácter obligatorio.

Artículo 5.4.7.- Ocupación.

1. La superficie máxima de parcela a ocupar por la edificación será del 2% para las construcciones destinadas a vivienda familiar, sin que supere los 200 m²; del 25%, para edificaciones de utilidad pública o interés social; del 15%, para instalaciones industriales.

2. Las limitaciones de ocupación en las instalaciones agrícola, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

Artículo 5.4.8.- Número de plantas.

1. Para vivienda familiar, 2 plantas.

2. Para edificaciones de utilidad pública, o de interés social, una planta con posibilidad de entreplanta hasta el 50% de la superficie construida.

Artículo 5.4.9.- Altura de edificación.

Las alturas máximas de edificación autorizada serán:

a) En vivienda unifamiliar 7,00 metros.

b) En edificaciones de utilidad pública o interés social, 7,50 metros.

SECCIÓN 4. CONDICIONES DE USO.

Artículo 5.4.10.- Usos permitidos.

En general, el uso exclusivo a que se destinará esta clase de suelo será al agrícola y pecuario, así como los destinados a la defensa y mantenimiento del medio natural y su especies, por lo que no podrán realizarse en el mismo otras construcciones que las dedicadas a explotaciones vinculadas a dicho uso que guarden relación con la naturaleza o destino de la finca y se ajusten en su caso a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura.

Usos característicos.

1. Se consideran usos característicos de los suelos no urbanizables los siguientes:

a) Los que engloben actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tales los directamente relacionados con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales, como la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación forestal, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre; la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que implica su conservación y mejora, así como la formación de reservas naturales.

2. Dentro de las actividades de producción agropecuaria del apartado a) del número anterior, se establecen los siguientes usos pormenorizados:

a) Actividades agrícolas extensivas a la intemperie, en secano o regadío.

b) Actividades agrícolas intensivas, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros o invernaderos dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.

c) Actividades forestales, vinculadas a la explotación del conjunto de los recursos forestales arbóreos y arbustivos (madera, corcho, resina, carbón, frutos, esencias aromáticas, miel, etc.).

d) Actividades ganaderas en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semipermanente, pero que en ningún caso suponen peligro de vertidos concentrados, y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.

e) Actividades ganaderas en régimen estabulado, es decir, cuando la alimentación del ganado proviene en más de un cincuenta por ciento (>50%) de aportes externos a la explotación, e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.

f) Piscifactorías, o instalaciones directamente necesarias para la cría de peces en viveros o estanques.

g) Actividades cinegéticas.

3. Los usos anteriores se consideran permitidos en todas las zonas del suelo no urbanizable, excepto que se dispusiera lo contrario en su regulación pormenorizada, y todo ello, sin perjuicio de la aplicación del resto de la normativa que le fuera de aplicación, así como de las licencias o autorizaciones que para su desarrollo deban obtenerse.

Usos susceptibles de autorización.

1. Son usos susceptibles de autorización en el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se trate, los siguientes:

a) Las explotaciones extractivas, o actividades relacionadas con la explotación de recursos mineros.

b) Los usos dotacionales, vinculados al esparcimiento ligado al aire libre o a las actividades asistenciales con requerimientos especiales de ubicación.

c) Los usos vinculados al ocio de la población, como las instalaciones de restauración.

d) Los usos ligados a la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.

e) Los que fueran declarados de utilidad pública o interés social.

f) Cuantos otros estuviesen directamente vinculados a los usos característicos.

2. Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos industriales o ligados a la producción industrial, cuando concurren circunstancias que impidan o desaconsejen su implantación en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger los usos industriales.

3. Para autorizar la implantación de estos usos, y en función de la actividad concreta, será condición necesaria:

a) La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.

b) La formulación de un Estudio de Impacto Ambiental.

Usos de Infraestructuras y Servicios Públicos.

1. Los usos de infraestructuras y servicios públicos, tales como carreteras, vías ferroviarias, embalses, conducciones de agua, depuradoras, líneas eléctricas, oleoductos, gaseoductos, infraestructura de telecomunicaciones, vertederos, plantas de transferencia de residuos sólidos, etc., realizados directamente por la Administración, sus concesionarios

o las empresas suministradoras de los servicios, se considerarán autorizables en todas las zonas del suelo no urbanizable, salvo en las zonas cuya regulación pormenorizada determine lo contrario.

2. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de Arroyo de San Serván, o los departamentos competentes en materia de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma, podrán denegar la autorización de dichas infraestructuras o servicios públicos, imponer condiciones a su realización o solicitar la formulación de un Estudio de Impacto Ambiental o de Impacto Territorial, cuando consideren que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en las presentes Normas o en los Planes de Ordenación del Territorio que pudieran formularse, o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.

Artículo 5.4.11.- Usos prohibidos o incompatibles.

Se consideran usos prohibidos o incompatibles en el suelo no urbanizable todos los no contemplados en los artículos anteriores.

Artículo 5.4.12.- Edificaciones permitidas.

1. En los suelos no urbanizables, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su regulación pormenorizada, solamente estará justificada la edificación, si está vinculada a:

a) Las explotaciones agropecuarias.

b) La conservación del medio natural.

c) Las explotaciones extractivas.

d) La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos.

e) El servicio al tráfico automovilístico.

2. Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable, podrán edificarse instalaciones para:

a) Dotaciones.

b) Actividades de ocio de la población.

c) Actividades de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

3. Excepcionalmente, y bajo idéntica justificación a la prevista en el apartado anterior, podrán edificarse instalaciones para la producción industrial.

4. Con la justificación previa de que no existe la posibilidad de la formación de núcleo de población, podrán construirse edificios para vivienda familiar vinculados a las explotaciones agrícolas o al servicio de alguno de los usos permitidos.

5. La autorización de cualquier construcción en suelo no urbanizable estará sujeta a lo previsto en la Legislación de suelo.

6. Con carácter general se establece una parcela mínima de 15.000 m² asociada a cualquier edificación aislada en Suelo No Urbanizable Genérico, siendo el retranqueo mínimo de 15 metros a frente de viales y 10 metros a linderos, en cualquier tipo de Suelo.

SECCIÓN 5. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS Y ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.

Artículo 5.4.13.- Condiciones higiénico-sanitarias.

1. Todas las edificaciones destinadas a los distintos usos autorizados por esta Norma, cumplirán además de las condiciones señaladas en ellas, todas y cada una de las determinaciones que sobre las mismas se establecen, o puedan establecerse, en la legislación y Disposiciones Reglamentarias que les sean de aplicación.

2. Las edificaciones destinadas a vivienda familiar cumplirán las Normas que respecto de las condiciones de las piezas, patios y escaleras y de aislamiento se establecen para el Suelo Urbano en la Sección 3 del Capítulo II de este mismo Título.

3. En particular y por lo que se refiere al saneamiento, deberán respetarse las determinaciones que sobre fosas sépticas y vertidos se expresan en el Capítulo III del Título II de estas Normas.

Artículo 5.4.14.- Condiciones estéticas y de composición.

1. Las construcciones en lugares inmediatos a las zonas de protección establecidas, deberán armonizar con su entorno.

2. En los lugares de paisaje abierto y natural y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa y altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales o rompan o desfiguren la armonía del paisaje o perspectiva propias del mismo.

3. Respecto a las condiciones de composición y materiales, se seguirán, en general, los ya expresados para el Suelo Urbano en la sección IV del Capítulo anterior de este Título, recomendándose con especial atención el mantenimiento de la tipología y características tradicionales dominantes en las edificaciones existentes en el medio rústico municipal.



Diario Oficial de
EXTREMADURA

Depósito Legal: BA-100/83

JUNTA DE EXTREMADURA

Consejería de Presidencia

Secretaría General

Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA

Teléfono: 924 00 50 12. Telefax: 924 00 50 56

