



AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 14 de marzo de 2003, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Entrín Bajo.

ANEXO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE ENTRÍN ALTO Y BAJO

NORMATIVA URBANÍSTICA REGULADORA

ÍNDICE

TÍTULO I. GENERALIDADES

CAPÍTULO 1: NATURALEZA Y CARÁCTER DE LAS NN.SS.

CAPÍTULO 2: CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Sección 1. Suelo Urbano

Sección 2. Suelo No Urbano

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1: EL SUELO URBANO

Sección 1. Planeamiento en Suelo Urbano

Sección 2. Ejecución del Planeamiento

CAPÍTULO 2: EL SUELO NO URBANIZABLE

TÍTULO III. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1: EL SUELO URBANO

Sección 1. Derechos y Deberes Generales de los Propietarios del Suelo.

Sección 2. Derechos y Deberes Generales de los Propietarios de Edificios.

Sección 3. Estado Ruinoso de los Edificios.

Sección 4. Modificaciones Catastrales en Suelo Urbano.

CAPÍTULO 2: EL SUELO NO URBANIZABLE

TÍTULO IV. TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO

CAPÍTULO 1: GENERALIDADES

CAPÍTULO 2: INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

Sección 1. Protección de la legalidad urbanística

CAPÍTULO 3: LICENCIAS EN SUELO URBANO

Sección 1. Parcelaciones

Sección 2. Derribos

Sección 3. Vaciados y movimientos de tierra.

Sección 4. Apeos

Sección 5. Vallados.

Sección 6. Obra Nueva en el Continuo Urbano.

Sección 7. Reformas en Edificios No Protegidos.

Sección 8. Reformas en Edificios Protegidos.

Sección 9. Reforma en Edificios Fuera de Ordenación.

Sección 10. Licencias de Apertura y Uso.

CAPÍTULO 4: LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLES.

TÍTULO V. CONDICIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y USOS

CAPÍTULO 1: CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO.

Sección 1. Alineaciones y Rasantes.

Sección 2. Parcela y Solar.

Sección 3. Frentes y Fondo Solar.

Sección 4. Superficie Edificable.

Sección 5. Superficies Libres en las Parcelas Edificables.

Sección 6. Edificación de Parcelas.

Sección 7. Altura de las Edificaciones.

Sección 8. Balcones, Vuelos y Miradores.

Sección 9. Otras Disposiciones Sobre Huecos y Fachadas.

CAPÍTULO 2: CONDICIONES GENERALES DE USO E HIGIENE EN LA EDIFICACIÓN.

Sección 1. Uso de Aparcamiento-Cochera.

Sección 2. Vivienda.

Sección 3. Industria y Almacenaje.

Sección 4. Usos Públicos de Propiedad Privada o Pública.

Sección 5. Uso Equipamental.

Sección 6. Uso de Espacio Libre y Zonas Verdes.

Sección 7. Uso Ganadero.

Sección 8. Normas de Protección contra Incendio y Pánico.

CAPÍTULO 3: CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 4: CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA EN LA EDIFICACIÓN.

Sección 1. Vivienda

Sección 2. Industria.

Sección 3. Conservación y Protección.

Sección 4. Equipamientos.

Sección 5. Espacios Libres.

TÍTULO VI. NORMAS DE PROTECCIÓN Y CONDICIONES REGULADORAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO 2: DETERMINACIONES GENERALES SOBRE TIPOS DE ACTUACIONES.

Sección 1. Divisiones y Segregaciones de Fincas.

Sección 2. Instalaciones de Utilidad Pública.

Sección 3. Instalaciones de Obras Públicas.

Sección 4. Cercados de fincas y vías pecuarias

Sección 5. Infraestructura general del término y red viaria.

Sección 6. Otras Actuaciones en Suelo No Urbanizable.

CAPÍTULO 3: ÁREAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN (Tipo 1)

CAPÍTULO 4: ÁREAS DE PROTECCIÓN ECOLÓGICO-AMBIENTAL (Tipo 2)

CAPÍTULO 5: ÁREAS DE PROTECCIÓN DE CORONA PERIURBANA (Tipo 3)

CAPÍTULO 6: ÁREAS DE BAJA PROTECCIÓN (Tipo 4)

ORDENANZAS REGULADORAS

TÍTULO 1: GENERALIDADES

CAPÍTULO 1. NATURALEZA Y CARÁCTER DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Artículo 1.1. Definición

1. Se configuran estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbano, con las presentes Normas Urbanísticas, como instrumento legal para el desarrollo de la ordenación urbanística y territorial de Entrín Alto y Entrín Bajo (Badajoz), teniendo como fin tanto el establecimiento de una Normativa de carácter general sobre protección y aprovechamiento del suelo, urbanización y edificación, como la formulación de los instrumentos de Planeamiento operativos dirigidos al desarrollo de la ordenación urbanística del Municipio.

Artículo 1.2. Marco legal de aplicación

1. Las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Entrín Alto y Entrín Bajo (Badajoz), en adelante N.U. y NN.SS. respectivamente, se han redactado de acuerdo con el Ordenamiento jurídico vigente: Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística en la Comunidad Autónoma de Extremadura y Reglamentos de Planeamiento (aprobado por R.D. 2159/1978, de 23 de junio).

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

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

- a. Planeamiento Urbanístico.
- b. Régimen Urbanístico del Suelo.
- c. Ejecución de las Urbanizaciones.
- d. Cualquiera otras actividades reguladas por esta N.U.

Artículo 1.3. Vigencia y Modificación

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

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

3. Si las circunstancias lo aconsejasen, podrá modificarse cualquier elemento de las N.U. siempre y cuando la modificación sea coherente con lo previsto en el art. 154.3 y 4 del RP, debiendo justificarse expresamente tal coherencia.

Artículo 1.4. Contenido

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

- a. Información Urbanística (sin validez normativa).
- b. Planos de Información (sin validez normativa).
- c. Avance del Planeamiento (sin validez normativa).
- d. Memoria Justificativa de la Ordenación.
- e. Normativa y Reglamentación (N.U.).
- f. Planos de Ordenación.

Artículo 1.5. Ámbito de Aplicación

1. Las NN.SS. serán de aplicación en todo el ámbito territorial dominado por el término municipal de Entrín Bajo y Alto (Badajoz).

Artículo 1.6. Interpretación de Documentos

1. Las determinaciones de las NN.SS. y concretamente estas Normas Urbanísticas, se interpretarán en base a aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de las palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, atiendan fundamentalmente a su espíritu y finalidad, así como a la realidad social del tiempo y lugar en que han de ser aplicadas.

2. La información escrita prevalecerá sobre la gráfica, y en caso de duda sobre la información escrita prevalecerán estas Normas Urbanísticas sobre los otros documentos escritos.

3. Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, prevalecerán los de mayor detalle.

4. En todo caso, y como criterio general, prevalecerá siempre la parte documental más restrictiva, en aras de la mejor defensa del interés público.

Artículo 1.7. Abreviaturas utilizadas

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

COPT. Consejería de Obras Públicas y Transporte.

CUOTEX. Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

ED. Estudio de Detalle.

LRSOU. Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido de 26/6/1992.

NU. Normas Urbanísticas.

PE. Polígono de Ejecución.

NNSS. Normas Subsidiarias.

PU. Proyecto de Urbanización.

RD. Reglamento de Disciplina Urbanística.

RG. Reglamento de Gestión.

RP. Reglamento de Planeamiento.

SNU. Suelo No Urbanizable.

SU. Suelo Urbano.

UE. Unidad de Ejecución.

ENTRÍN. Entrín Bajo y Alto.

CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 1.8. Clasificación del Suelo

1. Los terrenos que comprenden el término municipal de Entrín (Badajoz) se clasifican en: Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable.

SECCIÓN I. SUELO URBANO

Artículo 1.9. Definición del Suelo Urbano

1. El suelo urbano está constituido por aquellos terrenos que disfrutan de las siguientes condiciones, simultáneas o alternativas:

a) Terrenos con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica con la capacidad suficiente como para soportar las necesidades de la edificación prevista por el planeamiento para los mismos.

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) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, lleguen a disponer de los elementos de urbanización definidos en el párrafo (a) de este mismo artículo.

2. 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. Únicamente los planos a escala 1:1.000 o escalas más detalladas serán válidos para la definición del ámbito de clasificación de suelo urbano; careciendo de valor legal la referenciación de suelo urbano en escalas menos detalladas, las cuales tendrán valor meramente indicativo.

Artículo 1.10. División del Suelo Urbano

1. Se distinguen dos categorías de suelo urbano, según sean los mecanismos de intervención sobre los mismos:

a) Continuo urbano consolidado, en el que no es necesario otro requisito para la edificación que la solicitud de la licencia de acuerdo con lo previsto en estas Normas, teniendo por tanto estos terrenos la condición de solares.

b) 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 sometida a transformación de suelo o de las edificaciones existentes, por preverse alguna actuación sobre ellas o por tratarse de espacios urbanos carentes de la definición necesaria como para poder estimar con el grado preciso de ajuste las alineaciones y rasantes oportunas, es precisa una actuación previa a la concesión de licencia, que puede ser fundamentalmente de los siguientes tipos: Reparcelación, Estudio de Detalle, Urbanización, cesiones previstas por el art. 20.1 de la LRSOU, etc. Dichas áreas son definidas gráficamente y desarrolladas a escala 1:1.000. En dichas áreas y a tenor del art. 27 de la LRSOU el aprovechamiento apropiado por el conjunto de los

propietarios será el 85% del aprovechamiento del área, debiendo cederse en consecuencia el 15% al Ayuntamiento en los términos que fija la LRSOU.

SECCIÓN SEGUNDA. SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 1.11. Definición del Suelo No Urbanizable

1. Está constituido por aquellos terrenos que se excluyen de todo posible uso netamente urbano.

2. Se delimitan como suelo no urbanizable todas aquellas áreas del término municipal que no estén incluidas como Suelo Urbano en los correspondientes planos a escala 1:1.000 ó 1:2.000.

Artículo 1.12. División del Suelo No Urbanizable

1. El SNU se divide en zonas, cada una de las cuales viene afectada a una regulación determinada, en función de la protección que precisen, según sus propias condiciones.

2. La delimitación de las diversas zonas o tipos de SNU viene dada por una serie de parámetros objetivos de uso y aprovechamiento del suelo, definidos en los planos de usos del suelo rústico (Información Urbanística).

3. La protección debida a las diversas zonas en que se divide el SNU no impide la realización de todas aquellas actuaciones precisas para un óptimo aprovechamiento económico del suelo rústico, así como los de tradicionales usos de poblamiento disperso existente en mayor o menor medida en el término municipal. Estos aspectos quedan regulados pormenorizadamente en estas Normas Urbanísticas.

TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I. EL SUELO URBANO

SECCIÓN I. PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

Artículo 2.1. Requisito para el desarrollo de las actuaciones

1. De acuerdo con lo previsto en la exposición de motivos de la LRSOU, se establece un régimen urbanístico del suelo basado en el principio de que la aptitud a edificar la da el planeamiento, pero el derecho a edificar se condiciona al cumplimiento de las obligaciones y cargas impuestas al propietario. En consecuencia:

2. En el continuo urbano la actuación de los propietarios, públicos o privados, consiste en la normal actividad sometida a la concesión de licencias, sin otro requisito que el de la presentación de la documentación necesaria para la obtención de la misma.

Artículo 2.2. Desarrollo del Planeamiento

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

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

Artículo 2.3. De los Estudios de Detalle

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

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

3. Los Estudios de Detalle podrán adaptar la forma de los espacios libres de cesión obligatoria previstos por estas NN.SS. a la ordenación de las edificaciones establecidas.

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

a) Memoria en la que se describan detalladamente las construcciones y usos previstos relacionados con la organización del tejido urbano de la zona y con la organización de la manzana-s en que se desarrolle el ED. Si se tramita conjuntamente el Proyecto de Reparcelación se incorporará la documentación propia de éste.

b) Plano del emplazamiento de la manzana y viales inmediatos con altimetría detallada a escala 1:500.

c) Planos detallados de la organización de las edificaciones y usos a escala 1:100 y 1:200.

d) Expresión (ubicación si es en suelo, o valoración si es dineraria) de la cesión al Ayuntamiento del 15% del aprovechamiento lucrativo de la Unidad de Ejecución (según determinación de la LRSOU).

SECCIÓN 2. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 2.4. Proyectos de Edificación

1. En ningún caso se permitirá la edificación de parcelas si no se cumplen con anterioridad el requisito de haber instalado los servicios mínimos necesarios para que la parcela pueda cumplir la condición de solar y presentar aval por el valor de la urbanización pendiente de realizar.

CAPÍTULO 2. EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 2.12. Planificación, Gestión y Actuaciones

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

TÍTULO III: RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

CAPÍTULO I. EL SUELO URBANO

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

Artículo 3.1. Derechos

1. Son derechos de los propietarios de suelo urbano:

a) Edificar sobre un solar de acuerdo con lo dispuesto por las NN.SS. y por el Título II del RGLS.

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

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

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

Artículo 3.2. Deberes

1. Son deberes de los propietarios de suelo urbano:

a) Edificar los solares en los plazos que dispongan las NN.SS., en el planeamiento que lo desarrolle, o que fije el Ayuntamiento, en los términos establecidos por la Ley.

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

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

Artículo 3.3. Derechos

1. Son derechos generales de los propietarios de edificios:

- a) Su utilización conforme a los usos permitidos por las NN.SS. para la zona en que está enclavado.
- b) Todos los derechos reconocidos por la legislación vigente para la propiedad inmobiliaria.

Artículo 3.4. Deberes

1. Es deber de los propietarios de edificios su mantenimiento en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, sin perjuicio de lo dictado en el art. 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (arts. 21.1 y 245.1 de la LRSOU).

2. El Ayuntamiento podrá exigir este deber y ejercer la acción subsidiaria a costa del propietario, si éste no atendiera a sus obligaciones (art. 245 de la LRSOU).

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

Artículo 3.5. Conservación Subsidiaria

1. En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 245 de la LRSOU 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 cuidaran de esta conservación a que están obligados.

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

- a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando la causa 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 de urgente si existiese.

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

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

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

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

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

8. A la vista de este informe, el Alcalde decretará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria. En el caso de urgencia, las obras se llevarán a cabo conforme a lo establecido en 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 el art. 106 de la LPA, que será considerado como efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

9. Así mismo, se procederá a la incoación de expediente sancionador en cumplimiento de lo establecido en el art. 10.3 del RDLS.

Artículo 3.6. Peligro Inminente

1. Si existiera peligro inminente y manifiesto se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencia

ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas y a las cosas.

2. Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se le señalase, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, conforme al art. 104 de la LPA.

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

SECCIÓN 3. ESTADO RUINOSO DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 3.7. Edificios Especiales

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

Artículo 3.8. Supuestos de Ruina

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

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

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

- a) Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos estructurales, que se cuantificará en las unidades métricas actuales, calculándose su proporcionalidad en relación al conjunto de los elementos estructurales en forma de tantos por cientos.
- b) Así mismo, en forma porcentual se fijará para cada uno de los elementos estructurales la proporción que deba ser reconstruida.

c) Estos porcentajes, multiplicados por los obtenidos en el apartado a) y sumados, darán la extensión de los daños respecto de la totalidad.

3. Obras de reparación son aquellas que recomponen el edificio a su estado preexistente de seguridad y salubridad. El costo de reparación se determinará por aplicación de la Tabla de Precios Unitarios. Y el valor actual del edificio (Va) se obtendrá por aplicación de la fórmula:

$$Va = Vr \times Ce \times Cu$$

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

(Ce) Coeficiente de depreciación por edad, que se calculará con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Ce = 1 - 0,25 (\log X - 1)$$

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

(Cu) Coeficiente de Depreciación por Uso, que se determinará teniendo en cuenta el estado de conservación del edificio en relación con su calidad constructiva fijándose sus límites entre 1 y 0,5.

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

5. Las circunstancias urbanísticas que pudieran aconsejar la demolición del inmueble no serán apreciadas por el simple hecho de existir disconformidad con la redacción de las NN.SS., sino como coadyuvantes de las causas recogidas en el art. 247.2 de la LRSOU.

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

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

Artículo 3.9. Declaración del Estado de Ruina

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

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

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

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

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

6. Transcurrido el plazo concedido, los Servicios Técnicos municipales emitirán dictamen pericial, previa inspección del inmueble, que deberá estar redactado en el plazo de 10 días y constará de las siguientes partes:

- a) Descripción del edificio.
- b) Descripción del sistema constructivo y estructural con relación cuantitativa de sus elementos estructurales.
- c) Descripción de los daños que presente el edificio y las posibles causas del mismo.

d) Valoración del edificio.

e) Relación y valoración de las obras de reparación que precise el edificio.

f) Referencia a las circunstancias urbanísticas que afecten al edificio.

g) Conclusión y propuesta.

7. Emitido el dictamen pericial, el concejal de obras evacuará el trámite de audiencia a que hace referencia el art. 91 de la LPA.

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

a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando así mismo su demolición.

c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

Artículo 3.10. Recursos y Excepciones

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

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

3. Cuando se estime que no es procedente la concesión de licencia de ruina, será denegada, como así mismo si se tuviera conocimiento de especiales circunstancias a considerar, cual es la aparición o indicios de hallazgos arqueológicos o de interés histórico-artístico, y otras condiciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos (art. 78).

SECCIÓN 4. MODIFICACIONES CATASTRALES EN SUELO URBANO.

Artículo 3.11. Condiciones Generales

1. Las modificaciones en la configuración de la propiedad catastral en suelo urbano podrá practicarse sin más restricciones que

las del procedimiento establecido por estas N.U. No obstante, quedará prohibida la parcelación de solares por debajo de la parcela mínima fijada para cada zona, salvo que se trate de segregaciones cuyo fin sea su incorporación a otra parcela, y el resultado de la segregación y agregación sea una parcela de una superficie igual o superior a la mínima.

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

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

Artículo 3.12. Procedimiento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO 2. EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 3.13. Derechos de los propietarios de suelo no urbanizable

1. Son derechos de los propietarios de SNU:

a) Mantener el normal aprovechamiento agropecuario de sus propiedades.

b) Edificar en su propiedad de acuerdo con el procedimiento previsto al efecto en la LRSOU y siempre dentro de las limitaciones establecidas por estas N.U., la LRSOU y los Reglamentos.

Artículo 3.14. Deberes de los propietarios

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

Artículo 3.19. Regulación Detallada

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

TÍTULO IV: TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO

CAPÍTULO I. GENERALIDADES

Artículo 4.1. Actos sometidos a licencia

1. Quedan sometidos a la tramitación de licencia la totalidad de los actos comprendidos en el art. 1 del RDLS (puntos 1 al 18) de acuerdo con la tramitación que se expresa en las secciones siguientes de estas N.U.

2. Se entiende que los actos sometidos a licencia lo son en la totalidad de los territorios abarcados por las NN.SS., tanto en suelo urbano como en suelo no urbanizable.

Artículo 4.2. Ejecución de los actos sometidos a licencia

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

Artículo 4.3. Tipos de licencia

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

- a) Licencia T1 (Tramitación abreviada)
- b) Licencia T2 (Tramitación normal)
- c) Licencia T3 (Tramitación especial)
- d) Licencia T4 (Tramitación ante la C.U.O.T.E.X.)

Artículo 4.4. Licencias T1 de tramitación abreviada

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

2. Serán solicitadas en modelo impreso facilitado por el Ayuntamiento, y concedidas por Decreto de la alcaldía (art. 9 del Reglamento de Servicios de la Corporación Local) o por la Comisión de Gobierno si estuviera establecida, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Artículo 4.5. Licencias T2 de tramitación normal

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

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

Artículo 4.6. Licencias T3 de tramitación especial

1. Se trata de licencias que, por amparar actos que requieren la mayor garantía de publicidad, precisan tramitación complementaria,

consistente en la exposición al público, durante 15 días, de la documentación aportada, previa al pronunciamiento de la Comisión de Gobierno o Pleno si no existiera, sobre su eventual concesión. El período de 15 días hábiles empezará a contarse a partir del día siguiente del acuerdo de la Comisión Informativa de Urbanismo, en el que será expuesto dicho acuerdo en el tablón de anuncios municipal.

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

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

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

Artículo 4.7. Licencias T4 de tramitación ante la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (C.U.O.T.E.X.)

1. Se trata de licencias que, en virtud del acto que amparan, hayan de tramitarse mediante información pública durante 20 días en la capital de la provincia, y aprobación, si procede, por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

2. Esta tramitación se aplicará así mismo en los supuestos siguientes de suelo no urbanizable, según lo dispuesto en el art. 44 del RG, e independiente de cualesquiera otros trámites que se exijan para cada tipo de gestión y suelo en estas N.U.:

- a) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
- b) Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, situados en suelo no urbanizable.

Artículo 4.8. Exacciones

1. El Ayuntamiento procederá a la fijación de exacciones que estime 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 4.9. Inspección

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

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

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

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

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

Artículo 4.10. Publicidad

1. Será obligatoria la exhibición, en lugar bien visible de las obras, del modelo municipal acreditativo de haber obtenido la licencia apta para los trabajos que se estén realizando. Éstos no podrán dar comienzo hasta que haya sido emplazado dicho modelo, que habrá de poder ser contemplado desde la vía pública.

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

3. Cualquier particular podrá ejercer la acción pública ante el Ayuntamiento, solicitando la paralización de obras que estén

en curso sin disponer del modelo descrito, o cuya licencia esté caducada.

Artículo 4.11. Caducidad y Renovación de las Licencias

1. Las licencias poseen un período de vigencia que es el especificado, para cada tipo, de los arts. siguientes. Una vez transcurrido dicho período sin haber ultimado los trabajos, o la mitad del mismo sin haberlos iniciado, se entiende que su caducidad se produce automáticamente, extinguiéndose los derechos que amparaba la licencia.

2. La licencia entra en vigor en la fecha posterior a la recepción de la notificación por el interesado.

3. No obstante lo señalado en el punto 1, podrá solicitarse, por una sola vez y con causa justificada, la prórroga de la licencia por un período máximo igual a la mitad del período de vigencia de la licencia; siempre que la prórroga haya sido solicitada dentro del período de vigencia de la licencia para la que se solicita.

4. La renovación de una licencia caducada se ajustará al mismo procedimiento que su primera concesión, salvo por lo que respecta a la documentación técnica (proyectos de ejecución) y siempre que no se modifiquen sus características.

CAPÍTULO 2. INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA DE LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

SECCIÓN 1. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

Artículo 4.12. Obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones

1. Si la obra que se está ejecutando sin licencia es incompatible con las determinaciones de estas NN.SS., el Ayuntamiento procederá a su demolición a costa del interesado. Si no se ha adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, por no haberse cumplido los deberes de cesión, equidistribución y urbanización marcados en el planeamiento (en caso de actuaciones asistemáticas) o por no haberse aprobado el planeamiento (en caso de unidades sistemáticas), el Ayuntamiento podrá proceder a la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los terrenos como recoge la Ley vigente.

2. Si la obra es compatible con las determinaciones de las NN.SS. y se ha adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico referido en el punto anterior, el propietario deberá solicitar licencia en el plazo de dos meses. Si no se cumplen algunas de estas circunstancias, el Ayuntamiento podrá proceder como en el punto anterior.

3. Si las obras en ejecución contravienen las determinaciones de la licencia otorgada, el Ayuntamiento ordenará la suspensión inmediata de las obras, y determinará el plazo para que dichas obras se ajusten a la legalidad urbanística. En caso contrario podrá proceder como en el punto 1.

Artículo 4.13. Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones

1. El Ayuntamiento, dentro de los cuatro años siguientes a la terminación de las obras podrá proceder de las siguientes formas:

a) Edificación conforme a planeamiento: Se requerirá para que en el plazo máximo de dos meses se solicite la oportuna licencia y se seguirá el procedimiento regulado en la legislación vigente.

b) Edificación disconforme con el planeamiento: Se procederá a su demolición y se procederá según lo previsto en la legislación vigente.

c) Edificaciones que contravienen las condiciones de la licencia concedida: en caso de ser conforme con la legalidad urbanística, se requerirá la solicitud de una nueva licencia conforme a las obras realmente ejecutadas en el plazo máximo de dos meses. El proceso continuará según lo previsto en la legislación vigente.

Artículo 4.14. Otros actos sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones

1. Se deberá solicitar la oportuna licencia o ajustar la actividad a la ya concedida en el plazo máximo de dos meses. Se proseguirá según lo previsto en la legislación vigente.

CAPÍTULO 3. LICENCIAS EN SUELO URBANO

SECCIÓN 1. PARCELACIONES

Artículo 4.15. Requisitos

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

Artículo 4.16. Documentación

1. Se presentarán los siguientes documentos:

a) Fotocopia de la zona del plano catastral en la que se ubique la parcela cuya división se pretende.

b) Plano en el que se exprese la división o reordenación catastral propuesta.

c) Memoria en la que se justifique la superficie y dimensiones de las parcelas iniciales y de las resultantes.

Artículo 4.17. Tramitación

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

Artículo 4.18. Vigencia

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

SECCIÓN 2. DERRIBOS.

Artículo 4.19. Requisitos

1. Será necesario para poder conceder una licencia de derribo, que el expediente venga acompañado del proyecto básico del edificio que vaya a sustituir al edificio derribado, salvo en caso de ruina inminente.

2. Si se pretende derribar un edificio afectado por medidas de protección, de cualquier categoría, será necesario que se haya obtenido la declaración de ruina del edificio de acuerdo con el procedimiento establecido en estas N.U.

3. Una vez obtenida la declaración de ruina, si se encuentra en zona sometida a protección ambiental, será requisito para obtener la licencia de derribo el asegurar suficientemente ante el Ayuntamiento, mediante el levantamiento de un Acta, el compromiso de reposición de los elementos ornamentales recuperables, los cuales serán relacionados en el Acta. En estos casos el proyecto de obra nueva deberá justificar suficientemente la realización de los susodichos elementos, que habrán de quedar almacenados en lugar seguro e inspeccionable por el Ayuntamiento.

Artículo 4.20. Tramitación

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

2. Si se trata de un edificio catalogado o protegido, se tramitará licencia de obra del tipo T2 (tramitación normal) para el derribo, y del tipo T3 (Tramitación especial) para la obra nueva, siempre y cuando se hubiere presentado proyecto de ejecución; si la tramitación se hizo con proyecto básico se concederá únicamente

licencia de derribo, quedando condicionada la obra nueva a la presentación del proyecto de ejecución.

SECCIÓN 3. VACIADOS Y MOVIMIENTOS DE TIERRA.

Artículo 4.21. Requisitos

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

Artículo 4.22. Documentación

1. Se requieren los siguientes documentos:

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

Artículo 4.23. Tramitación

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

Artículo 4.24. Vigencia

1. La licencia tendrá una vigencia de tres meses.

SECCIÓN 4. APEOS.

Artículo 4.25. Requisitos

1. Si se trata de apeos derivados de la ejecución de obras necesarias pero no causadas por patología de la edificación, se aplicará todo lo dispuesto para obras de reforma (sección 9 de este capítulo). Si se trata de apeos necesarios para asegurar fallos estructurales de súbita aparición, se estará a lo dispuesto en el art. siguiente.

2. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apeo a la contigua se solicitará la 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 utilizar 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 medianera se estará a lo dispuesto sobre esta servidumbre en el Código Civil.

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

4. En caso de urgencia por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata a los servicios técnicos correspondientes de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de 48 horas siguientes y abonar los derechos que procedan.

5. En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá realizar apeos u obras si no lo hiciesen los particulares afectados por casos de urgencia o gravedad.

Artículo 4.26. Documentación

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

Artículo 4.27. Tramitación

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

Artículo 4.28. Vigencia

1. La licencia de apeos tendrá vigencia de cuatro meses.

SECCIÓN 5. VALLADOS.

Artículo 4.29. Requisitos

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

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

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

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

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

Artículo 4.30. Documentación

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

Artículo 4.31. Tramitación

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

Artículo 4.32. Vigencia

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

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

SECCIÓN 6. OBRA NUEVA EN EL CONTINUO URBANO.

Artículo 4.33. Requisitos

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

2. Así mismo, será necesario que no exista ningún solar colindante que sea inedificable por su forma o dimensiones. De darse este caso el Ayuntamiento deberá adoptar la decisión que proceda en orden a una eventual reparcelación obligatoria, según lo dispuesto en los mencionados arts. 40 y 41 del RGLS.

Artículo 4.34. Documentación

1. Se exigirá la siguiente documentación:

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

b) Si se trata de un inmueble destinado a un uso específicamente determinado, autorización de apertura si fuera procedente, de

acuerdo con lo establecido en el art. 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales.

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

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

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

f) Calendario de ejecución de las obras.

Artículo 4.35. Tramitación

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

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

Artículo 4.36. Vigencia

1. La vigencia de una licencia de obra de nueva planta con una superficie inferior a 2.000 metros cuadrados será de 12 meses; para superficies iguales o superiores será de 18 meses.

2. Dichos periodos serán prorrogables en ambos casos a criterio de la Corporación.

SECCIÓN 7. REFORMAS EN EDIFICIOS NO PROTEGIDOS.

Artículo 4.37. Requisitos

1. Las reformas en este tipo de edificios serán autorizadas previa solicitud de licencia, siempre que no supongan una alteración del volumen edificado o un cambio de uso para el que sea preciso obtener previamente una autorización de apertura.

Artículo 4.38. Documentación

1. Si la reforma no afecta a elementos estructurales, en el expediente se aportará un presupuesto de las obras y breve memoria en la que se describa sus características y situación.

2. Si la reforma afecta a elementos estructurales se aportará proyecto suscrito por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que se recoja la información expuesta en el punto anterior. Los planos contendrán el detalle suficiente para distinguir claramente entre los elementos que se añaden y los que se suprimen.

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

4. Si la obra altera el uso, dentro de los admitidos para su zona, se presentará autorización de apertura según el art. 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales. En cualquier caso las alteraciones de uso vendrá claramente en la documentación, de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas.

Artículo 4.39. Tramitación

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

Artículo 4.40. Vigencia

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

SECCIÓN 8. REFORMA EN EDIFICIOS PROTEGIDOS.

Artículo 4.41. Requisitos

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

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

3. Para edificios con Protección Media se admiten reformas que no afecten a su actual volumetría y formalización exterior, salvo

que sean para conservación o restauración de frentes de fachadas y cubiertas.

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

Artículo 4.42. Documentación

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

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

Artículo 4.43. Tramitación

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

Artículo 4.44. Vigencia

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

2. Cuando se produjeran hallazgos de interés arqueológicos o artísticos, será siempre de aplicación lo recogido en el Título II de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

3. Concretamente, si durante la ejecución de una obra se hallasen restos u objetos con valor arqueológico, el promotor y/o la dirección facultativa de las mismas paralizarán inmediatamente los trabajos, tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicará el descubrimiento en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Consejería de Cultura y Patrimonio.

4. La suspensión de las obras a las que se refiere el punto anterior, no dará lugar a indemnización.

SECCIÓN 9. REFORMA EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

Artículo 4.45. Requisitos

1. De acuerdo con el art. 137 de la LRSOU, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las NN.SS. que

resultaren disconformes con las normas urbanísticas del mismo serán calificados como fuera de ordenación.

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

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

a) No les será aplicable el régimen del Registro Municipal de Solares previsto en el art. 228.2 de la LRSOU.

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

c) No se considerarán que reúnen circunstancias urbanísticas suficientes para su declaración de estado ruinoso que aconseje la demolición del inmueble, según el art. 247.2c de la LRSOU, cuando sólo concurren las características anteriores.

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

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

b) Constituyen elementos estructurales los cimientos, muros, pilares, jácenas, forjados, armaduras de cubiertas, y otros de análogas funciones reconocidas.

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

d) Se considerarán obras de modernización aquéllas cuyo importe, de acuerdo con los precios mínimos admitidos por el Colegio

Oficial de Arquitectos de Extremadura superen el 100% del valor actual del inmueble.

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

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

6. El que enajenara terrenos no susceptibles, según las NN.SS., de ser edificados, o instalaciones o edificios fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente esta circunstancia en el correspondiente título de enajenación.

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

Artículo 4.46. Documentación

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

Artículo 4.47. Tramitación

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

Artículo 4.48. Vigencia

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

SECCIÓN 10. LICENCIAS DE APERTURA Y USO.

Artículo 4.49. Requisitos

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

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

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

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

Artículo 4.50. Documentación

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

- a) Características básicas de la actividad.
- b) Procesos de fabricación.
- c) Materiales que han de fabricarse o tratarse.
- d) Materias que puedan ser emitidas a la atmósfera o evacuadas a la red de saneamiento.
- e) Garantías de seguridad, que de ser precisas, el peticionario haya previsto.

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

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

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

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

Artículo 4.51. Tramitación

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

Artículo 4.52. Vigencia

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

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

CAPÍTULO 3. LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 4.53. Generalidades

1. Para todo lo relacionado con la gestión de suelo no urbanizable, se seguirá lo dispuesto en el Título VI de estas N.U.

TÍTULO V: CONDICIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y USOS

Artículo 5.1. Ámbito de aplicación

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

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

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO

SECCIÓN 1. ALINEACIONES Y RASANTES.

Artículo 5.2. Definición y clases de alineaciones

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

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

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

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

Artículo 5.3. Definición de rasantes y retranqueos

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

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

3. Finca Fuera de Alineación, es aquella cuya parcela es exterior, en su totalidad o en parte, a los polígonos cerrados que forman la alineación oficial.

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

5. Retranqueo a Lindero, es el ancho de la faja de terreno comprendida entre los linderos de parcela, excepto el fijado por

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

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

SECCIÓN 2. PARCELA Y SOLAR.

Artículo 5.4. Definición y Condiciones de Parcela

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

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

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

a) Parcelas no edificables (salvo lo que dispone el Título VII de las NN.SS.) por hallarse en suelo rústico no urbanizable, o zonas verdes y espacios libres que por su naturaleza jurídica son inedificables.

b) Parcelas eventualmente edificables en suelo no urbanizable y que podrán ser edificadas tras cumplir todos los requisitos exigidos para esta clase de suelo por las NN.SS., y obtengan los permisos necesarios de los organismos competentes.

c) Parcelas que mediante el desarrollo de sus condiciones de planeamiento, gestión y ejecución llegaren a tener los requisitos que establecen estas Normas para ser edificadas.

d) Parcelas que reúnen la condición de solar.

4. En Suelo Urbano se considera Parcela Mínima a la menor superficie de parcela admisible para poder ser edificada, la cual se define en las ordenanzas particulares según zonas. No se permitirán subdivisiones o parcelaciones que den lugar a parcelas

inferiores que la mínima. Como excepción se considerarán como edificables aquellas parcelas con dimensiones y superficies mínimas inferiores a las consignadas para cada zona que, estando recogidas en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de estas NN.SS. o inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a dicha aprobación, permitan la construcción de una vivienda mínima.

Artículo 5.5. Definición y Condiciones del Solar

1. Se entiende por solar la unidad predial o parcela ubicada en suelo urbano y susceptible de ser edificada conforme a plan.

2. Tendrán la condición de solar las parcelas de Suelo Urbano que reúnan las siguientes condiciones mínimas para ser edificables:

a) Que estén emplazadas con frente a una vía urbana o plaza que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga cuando menos de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red general de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

c) Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obra aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del art. 40 del RGLS, hasta que la parcela adquiera las condiciones de los párrafos a) y b).

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

SECCIÓN 3. FRENTES Y FONDOS DE SOLAR.

Artículo 5.6. Frentes de solar

1. Es el lindero que coincidiendo en la alineación exterior o calle de cada parcela proporciona a la parcela el acceso principal.

2. Frente mínimo o fachada mínima, es la longitud mínima de frente o solar que determina el carácter de edificable o no edificable de cada parcela. Excepcionalmente se considerarán edificables las parcelas de suelo urbano con frente mínimo inferior al consignado para cada zona, siempre que estando recogidas en el

Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de estas NN.SS., su frente edificable no sea inferior a 4 metros. En cualquier caso no se permitirán subdivisiones o parcelaciones de fincas cuyos frentes resulten menores a los consignados en las Normas particulares de cada zona.

3. En las zonas que se indiquen podrá fijarse un Frente máximo de parcela por el que las edificaciones deban fraccionar su altura, volumen, apariencia y ritmos edificatorios.

4. Fondo Edificable, es la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación exterior o de calle y que define la alineación oficial interior tanto en toda la altura de edificación como a partir de determinada planta.

5. Fondo Máximo Edificable, es la máxima dimensión edificable para la edificación principal de cada parcela establecida en las Normas Particulares de cada zona.

SECCIÓN 4. SUPERFICIE EDIFICABLE

Artículo 5.7. Parcela Edificable

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

Artículo 5.8. Superficie Ocupada

1. Es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, incluidos vuelos si éstos existieran.

2. A efectos de cómputo de la superficie ocupada no contabilizarán aquellas construcciones bajo rasante destinadas a aparcamiento. Las superficies destinadas a este uso podrán ocupar bajo rasante, el cien por cien de la parcela, siempre y cuando en el interior de la misma no existan especies arbóreas o elementos de cualquier otro tipo que hayan de ser conservados en aplicación de éstas o de cualesquiera otras Normas que pudieran resultar de aplicación.

3. La superficie ocupada se expresará en términos porcentuales respecto al total de la superficie de la parcela edificable, o bien en metros cuadrados (m²).

Artículo 5.9. Superficie Máxima Edificable

1. Es la suma de la superficie correspondiente a todas las plantas construibles en una determinada parcela, exceptuando las superficies

bajo rasante destinadas a aparcamiento o almacén vinculado a los usos de las plantas superiores, en las claves en que esto se permita.

2. Dicha superficie máxima construible se determinará bien en función del coeficiente de Edificabilidad fijado expresamente para cada zona o, cuando éste no se fije, por la aplicación directa del resto de las condiciones de la presente Normativa (Altura reguladora, fondo edificable, superficie ocupada...)

3. Los cuerpos volados, en las claves en que se permitan, computan al 100% cuando están cerrados por tres de sus lados y al 50% en el resto de los casos.

SECCIÓN 5. SUPERFICIES LIBRES EN LAS PARCELAS EDIFICABLES.

Artículo 5.10. Definición

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

Artículo 5.11. Patios de Parcela

1. Son los espacios no cubiertos situados dentro de la parcela edificable.
2. Los patios de parcela tendrán una dimensión mínima tal que permitan inscribir en ellos un círculo de diámetro igual o mayor a 1/3 de la altura de la edificación, contada desde la rasante de la calle, y en cualquier caso nunca menor de 3,00 m de diámetro inscribible.
3. Los patios de nueva planta o ampliación deberán conservar ineludiblemente los árboles existentes.
4. La medianera descubierta de la parcela colindante debe ser conservada de forma que garantice el buen mantenimiento de ésta y tratada con acabados similares a los del patio de nueva construcción.

Artículo 5.12. Patio de Manzana

1. Es el espacio libre interior de las manzanas, definido y limitado por las alineaciones interiores. Su dimensión mínima será tal que se pueda inscribir en él un círculo de 15 m de diámetro.
2. Los patios de manzanas podrán destinarse a plazas y jardines interiores de propiedad y uso público, o privado en comunidad de propietarios.

Artículo 5.13. Plazas y Jardines

1. Son aquellas áreas previstas como tales en las NN.SS., o en los documentos que lo desarrollan, cuyo destino es el uso y

disfrute permanente por parte de la población con fines de esparcimiento y usos de juegos infantiles o de adultos, celebraciones esporádicas, etc.

2. No se permite restringir el libre acceso a dichos espacios, si bien estará permitido tanto el acotar zonas para juegos infantiles, en todo caso de libre acceso, como el fijar horas de cierre nocturno en el caso de haberse desarrollado jardines de alto valor botánico reconocido.

3. Los pasajes obligatorios que se señalen para acceso de las plazas, patios y jardines interiores ocuparán toda la altura libre de la planta baja y tendrán un ancho mínimo de 5,00 m y 1/3 de su longitud entre alineaciones.

4. Se prohibirá el acceso de vehículos desde la vía pública a propiedades particulares discurriendo por estos espacios.

SECCIÓN 6. EDIFICACIÓN DE PARCELA.

Artículo 5.14. Definición

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

Artículo 5.15. Edificación Principal

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

Artículo 5.16. Edificación Secundaria

1. Es la que dentro de la parcela y sin sobrepasar la altura de la planta baja del edificio correspondiente principal, ocupa parcialmente la superficie libre de parcela. Esta edificación se situará obligatoriamente en la parte posterior de la parcela.

2. La distancia mínima a la edificación principal será de 5 m.

SECCIÓN 7. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.

Artículo 5.17. Altura máxima de la edificación. Medición de la altura y número de plantas

1. La altura máxima de la edificación es la existente entre la rasante oficial y la arista de coronación del edificio. Por encima de la arista de coronación se podrán elevar, torreones de ascensor, pérgolas, cajas de escalera, petos de terraza y elementos complementarios con la condición de que todos sus puntos

queden por debajo de un plano inclinado de 30 grados que se apoya en la arista de coronación, así como de que todos los elementos estén perfectamente integrados en la cubierta del modo y manera que exteriormente no puedan percibirse desde ningún punto como una planta más.

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

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

4. Se establecen dos unidades, altura máxima y número máximo de plantas, que habrán de respetarse ambas a la vez como máximos admisibles correlativos.

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

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

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

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

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

a) Cuando un solar tenga frente a dos calles, en esquina, con altura máxima diferente para ambas calles, se permitirá tener para la calle de menor altura máxima, la mayor de las alturas máximas

con una profundidad máxima de 10 m, resolviendo dentro de dicha parcela la transición de la diferencia de alturas máximas de ambos frentes de calle, y retranqueando el cambio de altura del linde catastral lateral en una distancia mínima de 2 m.

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

Artículo 5.18. Altura libre de plantas

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

2. La planta baja es aquella cuya cota se encuentra a una distancia de más o menos un metro respecto de la rasante oficial del terreno, al menos en alguno de sus puntos. Toda planta de un edificio que se encuentre en esta situación tendrá la consideración de baja a los efectos de la determinación de su altura mínima libre, aún cuando no se prevean accesos para ella desde el exterior.

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

En el caso de encontrarse retranqueados respecto a la línea de fachada una distancia igual o superior a los tres metros, no superar en ningún punto la altura que marque una línea con inclinación de 30% desde el punto de intersección de la fachada con el último forjado y no destinarse al uso de vivienda, no computará como una planta más.

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

5. La altura mínima libre de plantas es la mínima altura libre que se permite para una planta, medida desde la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente. Se fija en 2,80 m para la planta baja cuando su uso sea el de viviendas, y 3,20 m cuando sea de uso distinto. En los doblados

cuando éstos se permiten, no se permite que la altura del paramento vertical interior de fachada sea mayor de 1,65 m.

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

SECCIÓN 8. BALCONES, VUELOS Y MIRADORES.

Artículo 5.19. Balcones

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

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

3. La longitud máxima de los balcones será de dos metros, estando separados entre sí al menos 1 metro o, en casos excepcionales en que la distribución interior sea condicionante, la separación podrá ser de 60 cms.

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

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

Artículo 5.20. Miradores

1. Se prohíben los miradores o cuerpos cerrados y salientes del plano de fachada.

Artículo 5.21. Cuerpos Volados

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

Artículo 5.22. Otros vuelos

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

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

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

SECCIÓN 9. OTRAS DISPOSICIONES SOBRE HUECOS Y FACHADAS.

Artículo 5.23. Instalaciones sobre fachadas

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

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

Artículo 5.24. Disposición de huecos

1. En planta baja se podrán colocar rejas o escaparates salientes hasta una dimensión máxima de 15 cm, siempre que el ancho del acerado resultante, deducida la dimensión del saliente, no sea nunca inferior a 1 m.

2. Se prohíbe la formación de terrazas a fachadas de calle, con el cerramiento retranqueado. La alineación de fachada de calle, tiene a todos los efectos carácter de alineación obligatoria, salvo lo dispuesto para frentes completos de manzana en ciertas tipologías residenciales.

En las cubiertas podrán existir terrazas a fachada, siempre cerradas por petos de fábrica, semejantes a los que esconderían un faldón de cubierta y siempre que no se edifiquen doblados.

3. Los huecos de fachada tendrán siempre forma rectangular con el lado mayor en posición vertical, mateniéndose sobre el paramento una relación hueco/macizo como máximo de 2/1 en sentido horizontal.

Artículo 5.25. Entrada de vehículos

1. Son los huecos de planta baja abiertos con objeto de permitir el acceso de vehículos de forma habitual desde la vía pública.

2. Únicamente se permitirá una entrada de vehículo por cada parcela existente, sin perjuicio de la prohibición expresada para espacios públicos y zonas verdes.

3. En aquellas calles que puedan desarrollarse con tratamiento especial de acerados, ya sea por pavimento o ajardinamiento, queda prohibida la apertura de nuevas entradas de carruajes,

dado el impacto que producen sobre la calidad ambiental de estos espacios.

Artículo 5.26. Salidas de aire acondicionado

1. Con independencia de lo que pueda imponerse en otros capítulos y títulos de estas N.U., y/o de lo que pueda fijar la normativa técnica sobre edificación, queda totalmente prohibida la instalación de aparatos y sistemas de aire acondicionado que sobresalgan del paramento de la fachada y cualquier elemento de ésta.

2. En aquellos aparatos y sistemas que se instalen en el paramento de la fachada o en cualquier elemento de ella, queda totalmente prohibida la expulsión del aire, sean éstos del volumen y capacidad que sean, a menos de 3 m de altura cuando la expulsión se dirija a la calle.

3. Sea cual sea la altura a la que, por encima de los 3 m salga el aire procedente de la renovación por aparatos y sistemas de aire acondicionado, queda prohibido dirigir la salida hacia el suelo. Se hará especial seguimiento del proyecto de edificación, a este respecto, cuando el edificio cuente con porches o planta baja diáfana.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE USO E HIGIENE EN LA EDIFICACIÓN

Artículo 5.27. Usos de la Edificación

1. A efectos de las presentes N.U., se clasifican los usos de la edificación del siguiente modo:

a) Aparcamiento-cochera

b) Vivienda

c) Industria y Almacenaje

d) Uso públicos de propiedad privada o pública:

- Comercial
- Oficina y Administrativo
- Hotelero y Hostelero

e) Equipamientos:

- Espectáculos, salas de reunión
- Educativo y Cultural
- Sanitario
- Religioso
- Deportivo

f) Espacios libres y Zonas verdes

Artículo 5.28. Locales con uso fuera de ordenación

1. Los usos existentes en primitivos usos de vivienda no conformes con las NN.SS. por cualquier motivo (uso, calificación del suelo, etc.) no podrán traspasarse, venderse o alquilarse a nuevos titulares o personas jurídicas que pretendieren conservar su destino y utilidad disconforme con las NN.SS.

2. Así mismo, no se permitirán ampliaciones de los usos actuales que excedan la superficie máxima establecida.

3. Los usos existentes a la entrada en vigor de las NN.SS. que fueran disconformes con el mismo en virtud de la aplicación de las Condiciones de los locales, no quedarán sujetos a la condición de fuera de ordenación mientras no cambie la titularidad y/o actividad del local.

SECCIÓN I. USO DE APARCAMIENTO-COCHERA

Artículo 5.29. Definición

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

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

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

Artículo 5.30. Clasificación

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

Grupo I. Aparcamiento en bajos y sótanos de vivienda.

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

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

Grupo IV. Estaciones de Servicio.

Artículo 5.31. Condiciones de los locales

1. A los efectos de cumplimiento de capacidad de cada local, que se estime máximo, el proyecto de local destinado a aparcamiento-cochera-garaje, graficará las plazas. Una vez construido el edificio, se localizarán las plazas en el pavimento, quedando prohibida tanto la venta de plazas suplementarias como la ocupación del espacio por más vehículos que los autorizados. Las medidas mínimas de la plaza de aparcamiento serán de 4,5 x 2,20.

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

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

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

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

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

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

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

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

SECCIÓN 2. VIVIENDA.

Artículo 5.32. Definición, dimensión y programa mínimo

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

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

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

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

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

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

Artículo 5.33. Clasificación

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

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

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

Artículo 5.34. Cartería y Señalización

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

SECCIÓN 3. INDUSTRIA Y ALMACENAJE.

Artículo 5.35. Definición

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

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

Artículo 5.36. Clasificación

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

2. Grupo I (Actividades compatibles con la vivienda en zonas de fuerte predominio residencial):

Comprende talleres artesanos, de carácter individual o familiar, o talleres o pequeñas industrias que por la pequeña potencia instalada no desprenden gases, polvo, olores, ni dan ruidos o vibraciones que puedan ser causa de molestias para el vecindario.

3. Grupo II (Actividades compatibles con la vivienda mediante la adopción de fuertes medidas correctoras):

Comprende almacenes, talleres, industrias que pueden ser tolerados en zonas calificadas como suelo residencial en la que es previsible una alta proporción de implantación industrial.

4. Grupo III (Actividades incompatibles con otros usos no industriales):

Comprende la mediana y gran industria en general, con exclusión de las que por su insalubridad no pueden ser reducidas a límites compatibles con la proximidad de otras actividades industriales.

5. Grupo IV (Actividades peligrosas o nocivas que no admiten una ubicación contigua a otras actividades):

Comprenden aquellas industrias que por sus especiales características de nocividad y peligrosidad deben instalarse en zonas aisladas.

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

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

Artículo 5.37. Normas de Ubicación

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

a) El acceso deberá ser independiente del correspondiente a vivienda.

b) El edificio deberá de disponer (excepto en los casos de las industrias del Grupo I y II) de una zona de carga y descarga de mercancías, a la cual tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y con capacidad suficiente para una plaza por cada 150 m² edificados, así como un acceso que permita la entrada y salida de vehículos.

c) Los accesos deberán ubicarse, excepto en los casos de industria del Grupo I y II, en calles de anchura entre alineaciones no menor de 10 m.

Artículo 5.38. Situación Relativa

1. Se refiere ésta a las distintas posibilidades de separación de las industrias entre sí y de éstas con otros usos.

2. En relación con su entorno, la situación relativa se clasifica en:

Situación A: En cualquier planta de piso del edificio no destinado a uso exclusivo industrial.

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

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

Situación D: En edificios calificados como industriales con uso exclusivo o no de una única actividad, dentro del continuo urbano.

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

Situación F: Edificios aislados alejados de los núcleos urbanos.

Artículo 5.39. Limitaciones de superficie, densidad y potencia

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

GRUPO	I	II	III	IV
A	Hasta 150 m ² 0.05 Kw/m ² max. 5 Kw.			
B	Hasta 250 m ² 0.05 Kw/m ² máx. 10 Kw.	Hasta 500 m ² 0.75 Kw/m ² máx. 10 Kw		
C	Hasta 350 m ² 0.1 Kw/m ² máx. 20 Kw	Libre 0.1 Kw/m ² máx. 90 Kw		
D		Libre 0.1 Kw/m ² máx. 350 Kw	Libre Libre Libre	
E			Libre Libre Libre	
F				Libre Libre Libre

Artículo 5.40. Normas para la aplicación de los límites de densidad y potencia mecánica

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

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

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

2. Excepcionalmente, los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebasados en aquellos casos en que, a juicio de los servicios técnicos municipales y con la conformidad

de la Comisión de Gobierno, el grado de la molestia, nocividad o peligrosidad sea admisible por la vecindad, a la vista de la exposición al público obligada.

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

Artículo 5.41. Limitaciones de las molestias originadas por ruidos

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

2. La medición del “nivel sonoro máximo interior” se realizará en el interior de la edificación con las ventanas y huecos exteriores cerrados.

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

Artículo 5.42. Limitaciones a la contaminación del medio ambiente

1. A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación no se permitirá ninguna emisión atmosférica que en función de la categoría sobrepase los índices de Ringelmal (intensidad de la

sombra de humo gris visible) y el de emisión máxima de polvo por unidad de tiempo en Kg/hora.

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

GRUPO	I	II	III	IV
Indices de Ringelmal Arranque	2	2	3	3
Indices de Ringelmal en servicio	1	1	2	2
Emisión máxima de polvo Kg/hora	1.5	2.5	5	40

3. En ningún caso se sobrepasarán las concentraciones máximas admisibles para los contaminantes que determina la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22/12/72 y las órdenes ministeriales que desarrollan dicha Ley (Decreto 822/1975 y órdenes 10/10/76 y 18/11/76), o legislación posterior que las modifique.

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

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

Artículo 5.43. Tramitación de licencias para uso industrial

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

SECCIÓN 4. USOS PÚBLICOS DE PROPIEDAD PRIVADA O PÚBLICA

Epígrafe 1: Uso Comercial

1. Es el uso que corresponde a locales de servicio al público, destinados a la compra-venta al por mayor, y permuta de mercancías, incluyendo la superficie de almacenamiento anexa al establecimiento.

Artículo 5.44. Clasificación

1. A efectos de las presentes Ordenanzas, se establece que los comercios al por mayor, sean asimilados a almacenes industriales encuadrados en las categorías I y II de la sección 3 (industrial).

2. Los restantes usos comerciales, al por menor y servicios personales, se dividirán en dos categorías:

Grupo I —Comercio Diario— alimentación, bebidas, tabaco.

Grupo II —Comercio Ocasional— los restantes.

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

Artículo 5.45. Condiciones de los locales

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

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

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

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

5. El ancho mínimo de las escaleras de los locales comerciales será de 1 m para los Grupos I y II.

6. Los locales comerciales cumplirán los siguientes servicios mínimos:

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

b) A partir de los 100 m² los WC y los lavabos se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros, disponiendo de

una zona de aislamiento que los separe del espacio propiamente comercial.

c) Para el caso de supermercados, mercados, almacenes, galerías de alimentación y similares se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie, equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.

Epígrafe 2: Uso de Oficinas y Administrativo

Artículo 5.46. Definición

1. Se incluyen en este uso las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, financiero y de profesiones y despachos privados.

Artículo 5.47. Clasificación

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

Grupo I: Oficinas e instituciones financieras, abiertas al público.

Grupo II: Servicios privados de consulta, asesorías, despachos o estudios.

Artículo 5.48. Condiciones de los locales

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

Epígrafe 3: Uso Hotelero y Hostelero.

Artículo 5.49. Definición

1. Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público destinados tanto al alojamiento temporal como a las actividades complementarias: restaurantes, cafés, etc.

Artículo 5.50. Clasificación

1. A efectos de las presentes ordenanzas se establece:

Grupo I: Establecimientos de bebidas y de cafés, con espectáculos.

Grupo II: Establecimientos de bebidas y de cafés sin espectáculos ni restaurantes.

Grupo III: Establecimiento para alojamiento temporal, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, tiendas, garajes, pistas deportivas, etc.

Artículo 5.51. Condiciones de los locales

1. Los locales tendrán que cumplir la normativa de obligado cumplimiento existente sobre la materia, y cumplirán en las zonas

de residencia de usos hoteleros las condiciones (de patios y tamaños de locales) fijadas en la presente normativa para el uso de las viviendas.

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

SECCIÓN 5. USO EQUIPAMENTAL

Epígrafe 1: Uso Espectáculos y Salas de Reunión.

Artículo 5.52. Definición

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

Artículo 5.53. Clasificación

1. A efectos de las presentes ordenanzas se establece:

Grupo I: Establecimientos con usos recreativos, culturales y de espectáculos.

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

Artículo 5.54. Condiciones de los locales

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

Epígrafe 2: Uso Educativo y Cultural.

Artículo 5.55. Definición

1. Es el uso que corresponde a los edificios y locales públicos y privados que se destinan principalmente a la enseñanza e investigación en todos sus grados y especialidades.

Artículo 5.56. Clasificación

1. A efectos de las presentes ordenanzas se establece:

Grupo I: Corresponde a los centros de propiedad pública

Grupo II: Corresponde a los centros de propiedad privada

Artículo 5.57. Condiciones de los locales

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

Epígrafe 3: Uso Sanitario.

Artículo 5.58. Definición

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

Artículo 5.59. Clasificación

1. A los efectos de las presentes ordenanzas se establece:

Grupo I: Hospitales, clínicas y sanatorios de medicina humana y otros establecimientos sanitarios (clínicas veterinarias).

Grupo II: Consultas de médicos sin régimen de internado.

Artículo 5.60. Condiciones

1. Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en su caso, las de uso hosteleros que le fueren de aplicación.

Epígrafe 4: Uso Religioso.

Artículo 5.61. Definición

1. Es el uso que corresponde a aquellos edificios destinados al culto público o privado.

Artículo 5.62. Clasificación

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

Grupo I: Conjuntos destinados exclusivamente al culto y reunión sin residencia aneja.

Grupo II: Conjuntos destinados al culto y reunión con residencia aneja.

Artículo 5.63. Condiciones

1. Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en el caso del grupo II, las residencias cumplirán las condiciones del uso hotelero.

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

Epígrafe 5: Uso Deportivo.

Artículo 5.64. Definición

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

Artículo 5.65. Clasificación

1. A los efectos de las presentes ordenanzas se establece:

Grupo I: Espacios libres y locales para la práctica deportiva sin espectadores.

Grupo II: Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores.

Artículo 5.66. Condiciones

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

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

SECCIÓN 6. USO DE ESPACIO LIBRE Y ZONAS VERDES.

Artículo 5.67. Definición

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

Artículo 5.68. Condiciones

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

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

SECCIÓN 7. USO GANADERO

Artículo 5.69. Definición

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

Artículo 5.70. Clasificación

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

Artículo 5.71. Categoría I

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

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

Vacuno: 2 cabezas

Otro ganado mayor: 2 cabezas

Cerdas de cría: 1 cabeza

Cerdos en engorde: 2 cabezas

Lanar y cabrío: 5 cabezas

Conejos: 10 cabezas

Aves ponedoras: 25 cabezas

Aves de engorde: 25 cabezas

3. Los animales se alojarán siempre en la edificación secundaria de la parcela, debiendo estar separada esta última de la principal por un espacio libre de al menos 5 m.

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

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

Artículo 5.72. Categoría II

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

Vacuno de leche: 30 cabezas

Vacuno de engorde: 60 cabezas

Otro ganado mayor: 60 cabezas

Cerda de cría: 30 cabezas

Cerda de engorde: 60 cabezas

Lanar y cabrío: 300 cabezas

Conejos: 1.000 cabezas

Aves ponedoras: 1.000 cabezas

Aves de engorde: 2.000 cabezas

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

Artículo 5.73. Categoría III

1. Son explotaciones que por su entidad resultan incompatibles tanto con la vivienda como con la presencia de cualesquiera otras actividades propias de suelo urbano. Comprenden todas aquellas explotaciones cuyo nº de cabezas sea superior a las cantidades fijadas para cada especie en la categoría II.

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

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

SECCIÓN 8. NORMAS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y PÁNICO.

Artículo 5.74. Normas mínimas de obligado cumplimiento

1. En tanto el Ayuntamiento no adopte normativa específica para prevenir los incendios, regirá el Reglamento de Protección Contra Incendios de los Edificios (NBE-CPI-96).

CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 5.75. Preámbulos

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

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

3. Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, pudiéndose referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema

de conjunto, como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos, en forma, calidad y color.

Artículo 5.76. Paramentos verticales de la edificación

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

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

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

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

5. Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja, de manera que los locales de esta planta quedarán delimitados por elementos arquitectónicos propios del edificio. Sobre estas partes quedan prohibida la instalación de elementos que distorsionen el carácter de la edificación.

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

7. El color predominante de los enfoscados será blanco autorizándose también los ocres claros, tierras y gamas intermedias, siempre que carezcan de brillo.

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

Artículo 5.77. Pavimentos

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

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

Artículo 5.78. Huecos de fachada

1. Los huecos en planta baja no tendrán en ningún caso, una anchura superior a 3 m, salvo en los casos de cochera, en los que se autorizará una anchura hasta de 5 m. Entre hueco y

huevo se respetarán aquellos elementos arquitectónicos que establezcan la continuidad con las plantas superiores. Esta condición regirá también con aquellos locales que tengan fachada superior a los 3 m, que habrá de fraccionarse.

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

3. La superficie ocupada entre los huecos de fachada, incluidos los de la planta baja, no podrá exceder del 50% de la superficie total de dicha fachada.

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

Artículo 5.79. Cubiertas

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

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

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

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

Artículo 5.80. Cerramientos y celosías

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

2. En el caso de los cerramientos de espacios libres en parcelas con fachada retranqueadas, se ejecutarán con un zócalo del mismo material y color que se emplee para la construcción de los paramentos verticales, con una altura máxima de 60 cm. Por encima de este zócalo se colocarán elementos de cerrajería hasta una altura total de 2 m, los cuales presentarán un aspecto diáfano; no

obstante lo cual podrán hacerse opacos mediante setos vivos, presencia de trepadoras u otros elementos vegetales.

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

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

Artículo 5.81. Construcciones por encima de la altura

1. Estas construcciones se destinarán exclusivamente a satisfacer necesidades técnicas del edificio, y no serán susceptibles de conversión en piezas habitables. Deberán aparecer perfectamente grafiadas en los planos y el proyectista deberá resolver su integración con el resto de los elementos arquitectónicos del edificio.

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

Artículo 5.82. Edificios singulares

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

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

Artículo 5.83. Pavimentación de los espacios públicos de cesión

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

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

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

Artículo 5.84. Jardinería de los espacios públicos de cesión

1. Se utilizará la vegetación, en el proyecto de jardinería, de tal manera que se cumplan las condiciones recogidas en los siguientes puntos.
2. Se procurará, con la elección de las especies, que haya variedades en la floración, de manera que a lo largo de todas las estaciones del año pueda disponerse de ciertos enclaves vegetales con colorido.
3. La vegetación se estudiará de tal manera que con la misma se creen enclaves singularizados que enfatizen y se integren con el espacio urbano.
4. El arbolado existente se integrará en el proyecto de jardinería de tal manera que no sufra deterioro por el cambio de condiciones hidrométricas, ph o soleamiento, debido a las nuevas especies que se prevea plantar en sus inmediaciones.
5. Entre las especies de árboles se preferirán las propias de la zona, o que permitan una perfecta adaptación microclimática; naranjos, limoneros, fresnos, mimosas, etc.
6. En las áreas poco soleadas los árboles se preferirán de hoja caduca, con el fin de facilitar la estancia en la zona los meses de frío.
7. En lo que no esté previsto en este artículo se atenderá a lo dispuesto en estas Normas para los Proyectos de Urbanización.

Artículo 5.85. Mobiliario urbano y elementos de servicio

1. Los elementos de alumbrado se dispondrán de tal manera que se garantice tanto la uniformidad en la iluminación de los espacios viales para tráfico, como la diversidad en los espacios e itinerarios del peatón, utilizando el alumbrado público para significar aquéllos que puedan resultar de mayor interés, y respetando los modelos municipales cuando éstos vengan determinados para una zona específica (calle de mejora ambiental).
2. Se instalarán bancos y papeleras de un diseño acorde con el espacio en que hayan de ubicarse, y de materiales duraderos y resistentes.

Artículo 5.86. Otras condiciones

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

CAPÍTULO 4: CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA EN LA EDIFICACIÓN

Artículo 5.87. Definición de usos estructurales

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

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

VIV. Vivienda

IND. Industria

CYP. Conservación y Protección

EQ. Equipamientos

EL. Espacios Libres

SECCIÓN I. VIVIENDA (VIV)

Artículo 5.88. Definición y tipologías básicas

1. El uso Vivienda agrupa las distintas tipologías de vivienda que pueden ser permitidas dentro de cada una de las zonas edificables o susceptibles de llegar a serlo mediante la ejecución del planeamiento.
2. Se distinguen 3 tipologías básicas, que constituyen otras tantas claves de identificación en los planos de calificación del suelo urbano:

1. Residencial en Casco Antiguo (RC)

2. Residencial Familiar Intensiva (RI)

3. Residencial Unifamiliar en Hilera (RUH)

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

Artículo 5.89. Definición

1. Regula la edificación en aquellas manzanas en el casco urbano en las que la edificación es compacta, careciendo de espacios libres significados en el interior de la manzana, excepto pequeños patios de ventilación.
2. En algunos casos, y dado el gran tamaño de las manzanas existentes, debido a que los primeros ensanches se adosaron al casco histórico siguiendo la red de caminos, se ha optado por clasificar éstas en distintas tipologías, siguiendo como criterio de separación la actual parcela catastral.

Artículo 5.90. Alineaciones y Rasantes

1. Serán las definidas en el plano correspondiente. Las alineaciones exteriores son obligatorias.
2. Quedan prohibidos los retranqueos de la edificación con respecto a las alineaciones fijadas.

Artículo 5.91. Parcela mínima

1. Será de 100 m² para las nuevas parcelaciones, excepto para las parcelas recogidas en el plano catastral del Ministerio de

Hacienda vigente en el momento de aprobación de las NN.SS., para las que se admite una superficie mínima de 40 m².

2. En aquellas parcelas con valores inferiores a los consignados en el punto anterior, no consideradas aptas para la edificación, podrá admitirse con carácter puramente excepcional su edificación en una única planta baja, asignándole a éstas usos no residenciales: aparcamiento-cochera, comercio o almacén.

Artículo 5.92. Frente Mínimo

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

Artículo 5.93. Fondo Máximo Edificable

1. Se fija un fondo máximo edificable de 20 m, debiendo la edificación cumplir con las condiciones higiénicas, en cuanto a patios de luces y otros elementos constructivos, que en estas Ordenanzas se fijan para los distintos usos.

Artículo 5.94. Superficie de ocupación máxima

1. La ocupación máxima podrá ser del 100% del fondo máximo edificable en todas las plantas cualquiera que sea su uso, con independencia de los patios que sea necesario prever para garantizar las condiciones higiénicas de la edificación si es de uso residencial.

Artículo 5.95. Alturas

1. La altura máxima de la edificación se establecerá según las Normas de la Altura reguladora y la altura libre mínima de las plantas, según lo establecido en las Condiciones Generales de Aprovechamiento.

2. En cualquier caso el nº máximo de plantas será de tres. En las zonas señaladas en planos con altura máxima permitida inferior a tres plantas podrán edificarse doblados, habitables o no, con la condición de que nunca pueda apreciarse desde la vía pública como una tercera planta, y siempre computando a efectos de edificabilidad máxima permitida.

Artículo 5.96. Usos de la edificación

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

2. Vivienda. Permitida en grupos I y II, con las condiciones establecidas en estas NU para este uso. Cuando la edificación tenga un nº superior a cinco viviendas, se exige la habilitación de una plaza cubierta para automóvil por cada vivienda y por cada 100 m² de uso comercial o de oficina construida, redondeándose la fracción al

entero superior. Se admite el cumplimiento de esta obligación mediante la provisión de la plaza de garaje en otro lugar, distinto del edificio para el que se solicite la licencia, siempre que se encuentre en el interior de la misma zona de ordenanza y que el instrumento notarial asegure la indivisibilidad entre la vivienda y la plaza de garaje.

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

4. Comercio. Permitido en todas sus categorías.

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

6. Hostelería y Hoteles. Está permitido en los tres grupos si es en edificio exclusivo. Los del grupo I están permitidos en planta baja, con sótano para uso de almacén o aseos siempre que su acceso sea a través del local de planta baja. Los del grupo II están permitidos en planta baja y primera, con sótanos para uso de almacén o aseos siempre que su acceso sea a través del local de planta baja. Los del grupo III están permitidos en todas las plantas.

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

8. Educativo. Se admiten todas las categorías.

9. Sanitario. Se admiten los correspondientes a los grupos I y II en plantas bajas de las edificaciones, en el resto de las plantas, sólo se permitirán al grupo II.

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

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

12. Ganadero. Prohibido en todos los grupos.

Epígrafe 2: (RI). Familiar Intensiva.

Artículo 5.97. Definición

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

Artículo 5.98. Alineaciones y Rasantes

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

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

Artículo 5.99. Parcela Mínima

1. Será de 120 m², salvo en los casos de parcelas recogidas en el plano catastral vigente a la aprobación de las NN.SS., en cuyo caso se aceptará una parcela mínima de inferiores dimensiones (nunca menor de 40 m²), siempre que en ella pueda desarrollarse una vivienda mínima según las condiciones fijadas por estas NN.SS.

2. Aquellas parcelas que resulten no edificables (por tener una superficie inferior a los 40 m²) y no sea posible incluirlas en reparcelación obligatoria con fincas linderas en un plazo medio/largo podrán edificarse siempre que sea para usos no residenciales.

Artículo 5.100. Frente Mínimo

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

Artículo 5.101. Frente Máximo

1. No se fija.

Artículo 5.102. Fondo Máximo Edificable

1. Será de 20 metros.

Artículo 5.103. Superficie de Ocupación Máxima

1. Será del 80%.

Artículo 5.104. Alturas

1. La máxima altura será de dos plantas (baja + una), salvo en los frentes de manzana señalados en planos en que se permiten tres plantas. En el caso de edificarse dos plantas, se permitirá la existencia de doblados no habitables por encima de esta altura máxima.

Artículo 5.105. Usos de la Edificación

1. Aparcamiento-cochera. Permitido el grupo I, II y III, prohibidos todos los demás.

2. Vivienda. Permitido el grupo II. Prohibido el grupo I, a menos que por el acceso común se acceda a no más de dos viviendas.

3. Industria. Permitido el grupo I, en situaciones A, B y C.

4. Comercio. Permitido en todas sus categorías.

5. Oficinas. Permitido en todas sus categorías.

6. Hostelerías y Hoteles. Permitido en todas las categorías.

7. Cultural, espectáculos y salas de reunión. Únicamente en edificio exclusivo.

8. Educativo. Únicamente en edificio exclusivo.

9. Religioso. Únicamente en edificio exclusivo.

10. Sanitario. Permitido el grupo I en edificio exclusivo. El grupo II en planta baja, se podrá permitir en otras plantas sólo si la consulta se encuentra aneja a la vivienda de su titular.

11. Deportivo. Prohibido en todas sus categorías.

12. Agropecuario. Prohibido todos los grupos, aunque se admitirá la existencia de aves ponedoras y de engorde en un nº total no superior a 20, conejos (máximo 10) y algún ganado mayor como mula o asno (no más de dos), siempre con debidas medidas de higiene y sanitarias.

Epígrafe 3: (RUH). Residencial Unifamiliar en Hilera (de Media Densidad).

Artículo 5.106. Definición

1. Edificación de viviendas unifamiliares adosadas en hilera.

Artículo 5.107. Alineaciones y Rasantes

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

2. Los retranqueos serán al menos de 3 m a la calle, respetándose en cualquier caso la alineación de las edificaciones existentes a las que pudieran adosarse. No obstante, en aquellas manzanas no edificadas, mediante ED o acuerdo previo de todos los propietarios del frente de calle o manzana, formalizado ante el Ayuntamiento, podrán

eliminarse los retranqueos frente a la alineación exterior antes mencionados, que a partir de ese momento serán obligatorios para todo el frente de calle o manzana correspondiente.

Artículo 5.108. Parcela Mínima

1. Será de 120 m².

Artículo 5.109. Frente Mínimo

1. Será de 6 m.

Artículo 5.110. Frente Máximo

1. No se fija.

Artículo 5.111. Superficie de ocupación máxima

1. Será del 80% de la superficie de la parcela.

Artículo 5.112. Alturas

1. La máxima altura será la resultante de aplicar las condiciones generales sobre alturas de estas NN.SS., con un número máximo de plantas de dos: baja + una permitiéndose la existencia de doblados por encima de esta altura.

Artículo 5.113. Usos de la edificación

1. Aparcamiento-cochera. Permitido el grupo I, prohibidos todos los demás.

2. Vivienda. Permitido el grupo II, prohibido el grupo I. Se admitirá la edificación de viviendas aisladas siempre que el cambio de tipología edificatoria se realice por manzanas completas y en ese caso, cumpliéndose las condiciones de retranqueos a todos los linderos no menor de 3 m, superficie de parcela no menor de 250 m² y longitud de fachada no menor de 12 m.

3. Industria. Permitido el grupo I, prohibido todas las demás categorías.

4. Comercio. Permitido en todas las categorías.

5. Oficinas. Permitido en todas sus categorías.

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

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

8. Educativo. Prohibido en todas sus categorías.

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

10. Religioso. Prohibido en todas sus categorías.

11. Deportivo. Prohibido en todas sus categorías.

12. Agropecuario. Se permite lo mismo que en la tipología anterior.

SECCIÓN 2. USO INDUSTRIAL. (IND)

Epígrafe I: Industria.

Artículo 5.114. Definición

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

Artículo 5.115. Alineaciones

1. Serán las definidas en la documentación gráfica en los planos de Ordenación, o las que puedan fijar los PP o ED.

2. El retranqueo frontal será de 5 m.

Artículo 5.116. Parcela Mínima

1. Será de 400 m² en nuevas parcelaciones/agregaciones, o la catastral existente, recogida en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de las NN.SS.

Artículo 5.117. Frente Mínimo

1. Será de 12 m o la catastral existente en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de las NN.SS.

Artículo 5.118. Fondo máximo edificable

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

Artículo 5.119. Superficie de ocupación máxima

1. No se fija, quedando en función del resto de las condiciones de las presentes Ordenanzas.

Artículo 5.120. Alturas

1. Será de 9,50 m hasta la arista de coronación de la cubierta, no pudiendo sobresalir por encima de esta cota sino las chimeneas.

Artículo 5.121. Usos de la edificación

1. Aparcamiento-cochera. Permitidos los grupos II, III y IV.

2. Vivienda. Prohibido en todas sus categorías. Se admitirá la construcción de una vivienda de no más de 150 m² para personal de la empresa, por cada parcela industrial.

3. Industria. Permitidos los grupos I, II y III, situaciones D y E. Deberá garantizarse la dotación, dentro de cada parcela, de una plaza de garaje por cada 200 m² construidos.

4. Comercio. Se admiten los correspondientes al grupo II. Deberá garantizar la dotación, dentro de cada parcela, de una plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos.

5. Oficinas. Prohibidos todos los grupos, si bien se admitirán las vinculadas a la industria aneja, debiendo garantizar en ese caso, dentro de la parcela, la dotación de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² de oficina.

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

7. Espectáculos y Salas de reunión. Prohibidos todos los grupos, si bien se admitirán las vinculadas a la industria aneja. Deberán garantizar dentro de cada parcela la dotación de una plaza de aparcamiento cada 150 m².

8. Educativo y Cultural. Prohibido todos los grupos.

9. Sanitario. Prohibido todos los grupos. Podrán existir del grupo II cuando sean de uso exclusivo de la empresa o la zona industrial.

10. Religioso. Prohibidos todos los grupos.

11. Deportivo. Prohibidos todos los grupos.

12. Ganadero. Prohibidos todos los grupos.

SECCIÓN 3. CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN. (CYP)

Artículo 5.122. Definición

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

Artículo 5.123. Condiciones Particulares

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

Artículo 5.124. Niveles de Protección

1. Se establecen tres niveles, en función de los diferentes grados de valoración con que se han clasificado los edificios, ambientes y espacios públicos:

Nivel de Protección Integral. Corresponde a los elementos altamente representativos de una época que constituyen un elemento singular caracterizador de su entorno y que no siendo reproducibles, representan un testimonio de organización social o forma de vida, conteniendo simultáneamente indiscutibles cualidades arquitectónicas, naturales o en cuanto a la organización del espacio, por lo que la pérdida total o parcial de sus características produce un daño irreparable sobre alguno de los valores que representa.

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

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

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

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

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

Artículo 5.125. Tipos de obras

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

- a) Restauración. Supone la conservación y recuperación del edificio original con destrucción de añadidos posteriores.
- b) Conservación/mantenimiento. Supone las obras de higiene de la edificación necesarias en la vida de todo edificio. No se permite

con ella ningún tipo de aportación de materiales o colores a los ya usados en el edificio.

c) Consolidación/Rehabilitación. Supone la actualización de la edificación y de los usos de la misma, obligando a mantener los forjados, bóvedas, escaleras, patios, cubiertas, con valores históricos, etnológicos de interés y conservando íntegramente la fachada de la edificación a las vías públicas.

d) Sustitución (obra nueva). Supone la sustitución total de la edificación, con obligación de utilizar los elementos no fungibles, representativos y ornamentales, más característicos de la construcción demolida, así como de reproducir lo más fielmente posible la tipología de la edificación precedente, de manera que el ambiente urbano no se vea subvertido por la nueva edificación.

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

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

— Categoría b) Media. Las de Restauración/Conservación, Mantenimiento y Consolidación/Rehabilitación.

— Categoría c) Ambiental. Las de Restauración, Conservación/Mantenimiento, Consolidación/Rehabilitación y Sustitución (obra nueva).

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

Artículo 5.126. Condiciones Particulares Estéticas

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

2. Marquesinas. Quedan prohibidas.

3. Publicidad en edificios protegidos. En los inmuebles existentes en las áreas de conservación y protección definidas en estas NU, la publicidad únicamente podrá localizarse sobre una faja de 0,90 m de altura situada sobre los dinteles de los huecos de planta baja debiéndose realizar en letra suelta separada no más de 10 cm del plano de la fachada. En ningún caso, se permitirá que las muestras, anuncios o reclamos comerciales cubran total o parcialmente los

huecos de edificación. Estas limitaciones podrán no obstante replantearse si a juicio tanto de los servicios técnicos municipales como de la Consejería de Cultura se estima de elevada calidad estética el anuncio, y plenamente integrado en el entorno.

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

Artículo 5.127. Usos

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

SECCIÓN 4. EQUIPAMIENTOS. (EQ)

Artículo 5.128. Definición

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

Artículo 5.129. Alineaciones

1. Son las definidas en la documentación gráfica de estas NN.SS. en los planos correspondientes.

Artículo 5.130. Parcela Mínima

1. Libre.

Artículo 5.131. Fondo Máximo Edificable

1. Libre.

Artículo 5.132. Superficie de ocupación máxima

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

Artículo 5.133. Alturas de la edificación

1. Libre, en tanto no interponga con alguna de las perspectivas visuales de los edificios protegidos, y hasta un máximo de 9,5 m.

Artículo 5.134. Usos de la edificación

1. Aparcamiento-cochera. Sólo permitido el grupo I I.
2. Vivienda. Se prohíbe en todas sus categorías. Se admitirá la construcción de una vivienda y 120 m² totales construidos por parcela para uso exclusivo del personal.
3. Industria. Prohibidos todos los grupos.
4. Comercio. Permitted únicamente el grupo III.
5. Oficinas. Prohibidos todos los grupos, si bien se admitirán las vinculadas al uso anejo. Deberán garantizar dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.
6. Hostelerías y Hoteles. Permitidos los grupos II y III. Deberán garantizar dentro de cada parcela una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de superficie (construida o no) destinada a dicho uso.
7. Espectáculos y Salas de reunión. Permitidos todos los grupos. Deben garantizar dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m².
8. Educativo-Cultural. Permitidos todos los grupos. Deben garantizar una plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos.
9. Sanitario. Permitidos los grupos I y II, debiendo garantizar dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos.
10. Religioso. Permitidos todos los grupos, garantizando en cada parcela una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos.
11. Deportivo. Permitidos todos los grupos, deben garantizar una plaza de aparcamiento cada 200 m² de solar destinado a dicho uso.
12. Ganadero. Prohibidos todos los grupos.

SECCIÓN 5. ESPACIOS LIBRES. (EL)

Artículo 5.135. Definición

1. Comprende el suelo que no podrá ser edificado, bien por contener masas importantes de arbolado o por preverse su destino como área de esparcimiento para la población.
2. Los espacios libres pueden ser del tipo parques y jardines públicos, feriales, plazas o zonas verdes.

Artículo 5.136. Condiciones de volumen

1. Para todas las tipologías se admiten construcciones separadas entre sí, con una edificabilidad total no superior a los 0,04 m³/m²

por unidad de parque, plaza, etc., y una altura máxima de una planta, esto es tipo kiosco.

Artículo 5.137. Condiciones de uso

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

TÍTULO VI: NORMAS DE PROTECCIÓN Y CONDICIONES REGULADORAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6.1. Definición, Finalidad y Tipos

1. El SNU comprende los sectores del territorio delimitados por estas NN.SS. como áreas en los que no se permiten los procesos de urbanización compacta y de carácter urbano, con la finalidad de asegurar la continuidad de las condiciones naturales y usos actuales, así como la conservación de los valores paisajísticos del municipio.
2. Se diferencian 5 tipos de Suelo No Urbanizable:
 - a) Áreas Especialmente Protegidas (Tipo I)
 - b) Áreas de Protección Ecológico-Ambiental (Tipo II)
 - c) Áreas Periurbanas (Tipo III)
 - d) Áreas de Baja Protección (Tipo IV)
3. Todos los suelos recogidos se consideran suelos protegidos, con la intensidad que se defina en los capítulos correspondientes.

Artículo 6.2. Restricciones al uso

1. En SNU no se autorizarán otros usos que los que se señalen explícitamente para cada una de las categorías. En los suelos que gozan de algún grado de protección los usos autorizados en ningún caso podrán suponer un cambio de uso para el conjunto de la unidad parcelaria sobre la que se desarrollen.
2. Quedan expresamente prohibidas la instalación de vallas y carteles publicitarios en todo el término municipal de Entrín. No tendrán consideración de publicidad los carteles informativos autorizados por la Administración Central, Autonómica o Local.
3. Cualquier actuación que, dentro de los usos autorizados, no cumpla las determinaciones fijadas para cada categoría, será considerada susceptible de generar la formación de núcleo de población, y en consecuencia será desautorizada.

4. Las prohibiciones relativas al cambio de destino o naturaleza de las distintas zonas de suelo no urbanizable de especial protección descritas en el capítulo 3º, artículos 6.9 y ss., serán compatibles con la realización de obras en las carreteras BA-V-9033, N-432 y BA-V-9040 a su paso por el término municipal, pudiendo realizarse cualquier obra necesaria para la misma, tales como ensanches de plataforma o mejoras en el trazado actual (variantes de trazado), obras de conservación, acondicionamientos, construcción de elementos funcionales, etc.

Artículo 6.3. Definición de Núcleo de Población

1. A efectos de lo dispuesto en el art. 92 del RP y 13, 15 y 16 de la LRSOU, se considerarán que existen condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleos de población en todos los casos de actuación en SNU en los que no es de exacto cumplimiento lo dispuesto en el presente Título sobre regulación de usos y condiciones de edificación en SNU.

2. Existirá riesgo de formación de núcleo de población cuando:

- a. Existan más de dos viviendas en un radio de 250 m.
- b. La distancia a cualquier otra edificación existente, sea inferior a 100 m.

Artículo 6.4. Desarrollo de las NN.SS. en el Suelo No Urbanizable

1. Las determinaciones que contienen estas NN.SS. sin perjuicio de su inmediata aplicación, podrán ser desarrolladas con mayor detalle para el Suelo No Urbanizable mediante Planes Especiales, al amparo de lo dispuesto en los arts. 65, 84, 86, 87, 88 y 89 de la LRSOU.

Artículo 6.5. Licencias

1. Según lo dispuesto en el art. 1 del RPLS, están obligados a solicitar licencia de obra todos aquellos propietarios de SNU interesados en cualquiera de los actos que se relacionan en el citado art., puntos del 1 al 18.

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

3. Las obras públicas en general y en particular aquellas a realizar en las carreteras BA-V-9033, N-432 y BA-V-9040 recogidas en el art. 6.2 párrafo 4, quedarán exceptuadas de la sujeción a licencia municipal, haciéndose extensivo, así mismo, a aquellas obras relativas a los elementos funcionales de las carreteras, por estar éstos considerados como bienes de dominio público, a tenor de lo dispuesto en el art. 55 del Reglamento General de Carreteras (R.D. 1812/1994 de 2 de septiembre).

Artículo 6.6. Requisitos

1. El solicitante de la licencia deberá disponer de la parcela mínima que se fija para cada uno de los tipos de suelo y según la actuación que vaya a desarrollarse.

Artículo 6.7. Documentación

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

— ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL APROBADO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y TURISMO DE LA JUNTA DE EXTREMADURA, para cualquier actuación en suelo no urbanizable y en las actuaciones y obras que exige el Decreto 45/1991, sobre Medidas de Protección del Ecosistema de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

— INFORME DE CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADIANA de las autorizaciones para efectuar vertidos susceptibles de contaminación del dominio público hidráulico, tanto en lo referente a aguas superficiales como subterráneas.

— INFORMES DE LOS DIFERENTES ORGANISMOS ESTATALES O AUTONÓMICOS que puedan verse afectados por los actos de edificación, instalaciones o usos de suelo a realizarse en cada caso.

Artículo 6.8. Tipos de licencias

1. Los diferentes tipos de licencia y su tramitación se rigen por lo dicho en el Capítulo I del Título IV de las presentes NN.SS.

CAPÍTULO 2:

DETERMINACIONES GENERALES SOBRE TIPOS DE ACTUACIONES

SECCIÓN 1. DIVISIONES Y SEGREGACIONES DE FINCAS.

Artículo 6.9. Requisitos

1. Es preceptiva la solicitud de licencia municipal para la realización de parcelaciones, divisiones y segregaciones de fincas en cualquier lugar del término municipal, sea cual sea su calificación urbanística. Quedan exceptuados de esta consideración los planes de concentración parcelaria que sean promovidos y realizados por la Administración.

2. En base al Decreto 46/1997, de 22 de abril, en el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura, no podrán segregarse en S.N.U. de Secano parcelas menores de 4 Ha y en regadío menores de 1,5 Ha.

3. Con independencia de lo que dicta la legislación agraria al respecto (Decreto 46/1997, de 22 de abril, por el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura), quedan prohibidas la segregaciones y divisiones de terrenos que den lugar a que todas o a alguna de las fincas existentes no tengan acceso directo e inmediato a la viabilidad existente. Se considerará viabilidad existente a la red de caminos rurales que aparece en la cartografía oficial a escala 1:10.000, o alternativamente la del Catastro de Rústica del Ministerio de Hacienda a escala 1:5.000.

Artículo 6.10. Documentación

1. Para solicitar licencia de parcelación, reparcelación o segregación de fincas en SNU deberán presentarse los siguientes documentos:

- a) Plano a escala 1:5.000 o 1:10.000 en el que se exprese la división o reordenación catastral propuesta.
- b) Memoria en la que se justifique la superficie y dimensiones de la o las parcelas iniciales y de la o las resultantes.

2. En el caso de divisiones, segregaciones o ventas de parcelas que contengan cargas ésta se hará constar.

Artículo 6.11. Tramitación y Vigencia de licencias

1. Se realizará una tramitación del tipo TR2 (normal).
2. La licencia de parcelación tendrá una vigencia de año y medio a partir de la fecha de concesión, pudiendo prorrogarse por medio año más como máximo, a criterio de la Corporación.

SECCIÓN 2. INSTALACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA.

Artículo 6.12. Condiciones y Requisitos

1. En aquellas categorías de SNU de Baja Protección (Tipo IV) podrá autorizarse otras actividades y construcciones distintas a las expresamente autorizadas si cuentan con la calificación de instalación o edificación de utilidad pública o de interés social y se justifica expresa y suficientemente la necesidad de situarla en el medio rural.

2. En tales supuestos, y en cualquier caso, deberán cumplirse las determinaciones sobre prevención de formación de núcleo de población y condiciones de edificabilidad que se fijan para cada categoría de SNU.

3. Si la instalación revistiese cualquier mínimo potencial para las personas o cosas, habrán de fijarse distancias de protección con limitación de usos en torno a las mismas. Tales áreas de protección deberán de incorporarse como Anexos de estas N.U., previo el

trámite de modificación de las mismas legalmente requerido, incluyéndose dentro del Título VII sobre Protección de las personas contra campos electromagnéticos y otros riesgos de origen industrial y/o militar.

4. Las construcciones deberán cumplir las determinaciones y condiciones de edificación que en el resto del articulado se fijan para cada uso según los tipos de suelo asimilados.

Artículo 6.13. Documentación

1. Se estará a lo dispuesto en estas NN.SS. sobre Documentación para Obra Nueva en continuo urbano.

2. Además de lo dispuesto en el art. anterior, en el expediente deberá acreditarse la existencia de declaración de utilidad pública o interés social, con señalamiento expreso de las razones en que se basa la necesidad de situar la instalación en el medio rural. Si es el propio Ayuntamiento el que efectúa la declaración, ésta deberá haber sido previamente expuesta al público e informada por los organismos de la Junta de Extremadura afectados, de acuerdo con el art. 6.7 de estas NN.SS.

3. En la memoria del proyecto deberá demostrarse expresamente la inexistencia de riesgo para las zonas vecinas en orden al equilibrio ecológico, a las condiciones naturales o a los valores paisajísticos. Estos extremos se mostrarán mediante el oportuno Estudio de Impacto Ambiental previo, de la JE.

4. Se adjuntará plano de situación a escala 1:10.000.

Artículo 6.14. Tramitación y vigencia de las licencias

1. Procederá una tramitación del Tipo TR4 (ante la CUOTEX).
2. La vigencia de la licencia será de 18 meses, prorrogables a criterio de la Corporación.

SECCIÓN 3. OBRAS PÚBLICAS.

Artículo 6.15. Condiciones y requisitos

1. Fuera de las categorías de SNU calificadas de protección especial o protección ecológico-ambiental (correspondientes a los TIPOS I y II), podrán autorizarse construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, conservación y servicios de obras públicas, siempre que, sin perjuicio de las que se exijan desde otras normativas concurrentes, se haga cumplimiento de las siguientes condiciones.

2. En relación con las carreteras sólo se admitirán como relacionadas con la conservación y servicio de las obras públicas las actividades y construcciones siguientes:

- a) Viveros de obras públicas.
 - b) Áreas para el servicio de los usuarios de la carretera, como estaciones de servicios, hoteles y hostales, restaurantes y talleres de reparación de vehículos.
 - c) Áreas destinadas a aparcamiento y zonas de reposo.
 - d) Zonas destinadas a paradas de autobuses, básculas de pesaje y lugares de socorro público.
3. Las construcciones no podrán ser adscritas al uso de vivienda, salvo en el caso de que se trate de una vivienda aneja vinculada a otros usos autorizados, destinada exclusivamente al propietario o el vigilante de las instalaciones.
4. Tampoco podrán ser adscritas al uso comercial, salvo que se trate de instalaciones-escaparate de productos tradicionales o artesanales de la región, debiendo demostrarse este extremo mediante informe razonado de las Consejerías de Turismo o de Industria de la JE.
5. En cualquiera de los casos excepcionales recogidos en los dos puntos precedentes, tanto la vivienda como la instalación comercial computarán a los efectos de la ocupación permitida.
6. La parcela mínima edificable será de 5.000 m, y la ocupación máxima de la edificación será del 20% de la superficie de la parcela, hasta un volumen máximo edificado de 9.000 metros cúbicos.
7. El número máximo de plantas será de una; cuando se dé el caso de vivienda aneja o de instalaciones hoteleras podrá autorizarse excepcionalmente una segunda planta. La altura máxima será en cualquier caso de 9 metros en todos los puntos, exceptuando las chimeneas.
8. Las edificaciones se situarán como mínimo a las siguientes distancias mínimas:
- a) 15 metros como mínimo frente a viales, salvo que exista una separación preceptiva mayor para el caso.
 - b) 10 metros del resto de linderos.
 - c) 250 metros a la vivienda más próxima ya existente.
 - d) 2.000 metros del límite del suelo urbano o apto para urbanizar en el caso de establecimientos hoteleros y usos comerciales de escaparate citados.
9. No se autorizará ningún tipo de edificación en parcelas con pendiente media superior al 20%.

10. Los movimientos de tierras no podrán dar lugar a taludes con pendientes superiores al 30%.

En cualquier caso los taludes serán arborizados.

11. Entre los edificios y la carretera deberá quedar en cualquier caso un espacio libre de al menos la misma superficie que la ocupada por la construcción. Este espacio deberá ser arbolado y ajardinado, y contará con plazas suficientes de aparcamiento.

12. El espacio no ocupado por la edificación y aparcamientos deberá estar adscrito exclusivamente a un uso agrícola o forestal. Únicamente en el caso de hoteles y restaurantes podrá autorizarse la construcción de una piscina, una pista deportiva de tenis o equivalente, y otros espacios de recreo no construibles.

13. Se deberá asegurar en el proyecto de depuración de las aguas residuales, por métodos de validez reconocida; no autorizándose en ningún caso los pozos ciegos. Los sistemas de depuración deberán estar contruidos y/o instalados antes de la finalización del forjado de la construcción a la que sirvan.

14. Deberá asegurarse asimismo, estando recogido en el proyecto, el sistema de recogida y eliminación de basuras, por sistemas respetuosos con el entorno ambiental.

15. Las construcciones, de libre composición, armonizarán con el entorno, no autorizándose ninguna perturbación de las perspectivas paisajísticas del lugar. Entre los materiales, texturas y colores se utilizarán preferentemente los tradicionales de la zona, si son compatibles con el destino de la edificación.

Artículo 6.16. Documentación

1. Se adjuntará al expediente demostración expresa del cumplimiento del condicionado que se fija en el artículo anterior.
2. Se exigirá la documentación que para obra nueva en continuo urbano se fija en estas N.U.
3. Se adjuntará suficiente documentación fotográfica sobre las características naturales y ambientales de la zona, así como simulación del impacto ambiental de la edificación mediante montaje fotográfico.
4. Se adjuntará plano de situación a escala 1:10.000.

Artículo 6.17. Tramitación y vigencia de las licencias

1. Procederá tramitación del Tipo TR4 (Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura).
2. La vigencia de la licencia será de un año, prorrogable a criterio de la Corporación.

SECCIÓN 4. CERCADOS DE FINCAS Y PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.**Artículo 6.18. Retranqueos a lindes y caminos**

1. Los cierres y cercados de fincas vecinas a caminos públicos de cualquier titularidad, se realizarán previo retranqueo obligatorio respecto del camino, con las siguientes medidas.

2. Cuando el camino tenga una anchura de vía inferior a 6 m, el retranqueo será de 3,5 m al eje del camino.

3. Cuando el camino tenga una anchura de vía de 6 m, o superior, el retranqueo será de 2 m al borde del camino.

SECCIÓN 5. INFRAESTRUCTURA GENERAL DEL TÉRMINO Y RED VIARIA.**Artículo 6.19. Tendidos de energía eléctrica**

1. En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Alta Tensión de 28/XI/1968.

— Edificios y construcciones 3,3 U/100 m., con un mínimo de 2 m.

— Bosques, árboles y masa de arbolado 1,5 U/150 m, con un mínimo de 2 m.

— Altura respecto a carreteras o ferrocarril, 7 m.

— Altura respecto al terreno libre de infraestructuras, 6 m.

(U= Tensión compuesta en K.V.)

2. En las líneas aéreas se tendrá en cuenta para el cómputo de estas distancias la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios e instalaciones industriales de que se trate. (Decreto del Ministerio de Industria, de fecha 20/X/1966).

3. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dichas servidumbres.

Artículo 6.20. Protección de carreteras

1. Las construcciones que se proyecten sobre terrenos lindantes con autopistas, caminos o carreteras existentes o propuestas, habrán de atenerse a lo dispuesto en la Ley de Carreteras (Ley 25/1988, de 29 de julio) y Reglamento General que la desarrolla.

2. En base a la Ley 25/1988, de carreteras y al reglamento 1812/1994, que la desarrolla, será de dominio público los terrenos ocupados por carreteras estatales y una franja a ambos lados

de ellas de 8 m en caso de autopistas, autovías y vías rápidas y de tres metros en el resto de los casos, medida desde la arista exterior de la explanación según definición de la citada ley.

Será zona de servidumbre de carreteras una franja de terreno a cada lado de la misma, desde la zona de dominio público hasta 25 m en autopistas, autovías y vías rápidas, y hasta ocho metros en los casos restantes.

Será zona de afección, una franja a ambos lados de la carretera desde la zona de servidumbre hasta 100 m en caso de autopistas, autovías y vías rápidas y de 50 m en el resto de los casos.

3. La red viaria interior propia de urbanizaciones o áreas habitadas podrán tener los necesarios enlaces, con la previa autorización del organismo competente.

4. Cuando estas vías públicas sean carreteras o caminos, las distancias entre dos enlaces consecutivos a una misma carretera o camino propio no será menor de la siguiente:

— En carreteras nacionales: 300 m.

— En carreteras comarcales: 200 m.

— En carreteras locales: 150 m.

— En caminos vecinales: 80 m.

Queda expresamente prohibida la incorporación de carreteras de cualquier tipo al sistema viario propio de urbanizaciones. En tal sentido, todas las parcelas con linderos a las carreteras, tendrán su vía secundaria de acceso independiente de aquella.

5. En cualquier caso, la construcción sobre terreno colindante con las carreteras o dentro de las zonas de influencia de las mismas, precisará la autorización de la Jefatura de Obras Públicas, previa a todas las demás que procedan. En los terrenos lindantes con carreteras y caminos vecinales que de ella dependan, se precisará análogamente la autorización de la Diputación Provincial.

SECCIÓN 6. OTRAS ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.**Artículo 6.21. Condiciones, documentación y tramitación**

1. En lo referente a derribos, apeos, vallados, obra nueva, reformas, apertura y uso, se estará a lo dispuesto para cada tipo de suelo en los capítulos siguientes. Cuando no se exprese detalle sobre alguno de los extremos, se aplicará lo dispuesto para actos similares en el Título IV.

CAPÍTULO 3: ÁREAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN (TIPO I)**Artículo 6.22. Definición y Delimitación**

1. Están constituidas por aquellos suelos que en atención a sus valores naturales, culturales o productivos, o bien por contener

restos histórico-artísticos, o por la conjunción de varias de estas razones, deban ser preservados de cualquier cambio o transformación.

2. Se califican como especialmente protegidas las siguientes zonas:

- a) Los márgenes de ríos, arroyos, balsas y en general todas las láminas y cauces de aguas naturales o artificiales. A los efectos de definición se considerarán como márgenes los suelos situados a menos de 100 m lineales de la cota de máxima avenida o máximo embalse.
- b) Las tierras situadas dentro de un radio de 300 m en torno a restos arqueológicos conocidos o que puedan ser descubiertos, o de otras construcciones públicas o privadas de interés histórico-artístico.
- c) Cualesquiera otros suelos de gran interés ecológico que puedan descubrirse y calificarse en consecuencia, a juicio de la Corporación municipal.

Artículo 6.23. Actividades Prohibidas

- a) La tala de árboles.
- b) La localización de vertederos de cualquier naturaleza.
- c) Las obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos que no se encuentren asociadas a las instalaciones recreativo-turísticas.
- d) La extracción de arenas o áridos, las explotaciones mineras y su infraestructuras.
- e) Construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.
- f) Construcciones residenciales de cualquier naturaleza.
- g) Obras de carácter infraestructural, excepto aquéllas que inevitablemente deban realizarse en razón a su interés público, las asociadas a las actividades primarias tradicionales y las de protección hidrológica.
- h) Instalaciones para la primera transformación de productos agrícolas, los invernaderos y los destinados a la estabulación del ganado.
- i) Instalación de soporte de publicidad, excepto aquéllos de carácter institucional que proporcionen información sobre el espacio.
- j) La actividad cinegética tanto en el embalse como en sus márgenes, previa declaración de “Refugio de Caza” por la Agencia de Medio Ambiente de acuerdo con la Ley 8/1990 de Caza de Extremadura.

Artículo 6.24. Usos Permitidos

1. En las áreas de especial protección sólo se admiten los usos compatibles con las condiciones naturales y con los objetivos de la protección especial. Quedan especialmente prohibido las repoblaciones de: cualquier especie de eucalipto así como la tala de soto y/o arbolado.
2. En las márgenes de cauces y láminas de agua no se permitirán las roturaciones para cultivo cuando en el suelo a ocupar exista vegetación natural consistente.
3. No se permitirán otras construcciones que las destinadas a uso recreativo-ambiental de propiedad y gestión municipal.
4. Las adecuaciones naturalísticas, didácticas y científicas.
5. Las obras e instalaciones de carácter turístico-recreativo especificados en las Directrices.
6. Las actividades primarias tradicionales que actualmente se desarrollan.
7. Las infraestructuras de utilidad pública e interés social, las de protección hidrológica y las asociadas a las actividades primarias tradicionales, previa aprobación de un estudio de impacto ambiental abreviado por la Dirección General de Medio Ambiente.
8. La actividad piscícola.
9. Cualquier otro uso que no sean los señalados en el párrafo anterior será considerado como susceptible de provocar la formación de núcleo de población y en consecuencia será prohibido.

Artículo 6.25. Condiciones de la edificación

1. Independientemente de lo dispuesto en el capítulo segundo de este título, los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en suelos del Tipo II deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica de las condiciones en que resultará el entorno.
2. En el caso de construcciones destinadas a uso recreativo-ambiental, éstas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como materiales únicos piedra del país para las fachadas, teja árabe roja o enramado para las cubiertas, y carpintería de madera para el cierre de huecos; exigiéndose las siguientes condiciones complementarias:
 - a) Parcela mínima 4 Ha.
 - b) La superficie máxima edificable será de 200 m², en una sola planta y con una altura máxima de 4,50 m.

c) Si el edificio cuenta con cerca, ésta sólo podrá ser de piedra del país, con una altura máxima de 1,20 m, o de vegetación viva.

d) Entre el edificio y todos los caminos y carreteras a que asome la parcela se plantarán al menos dos hileras de arbolado propio de la zona.

e) Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.

f) Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistema autónomo: solar, eólica o generadores, no autorizándose el tendido de nuevos trazados eléctricos. Pero si la construcción está a menos de 500 m de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.

g) El retranqueo de la edificación respecto a caminos o carreteras será de 20 m y de 10 m respecto al resto de linderos, salvo determinaciones de la Ley de Carreteras 25/1988, de 29 de julio.

Artículo 6.26. Tramitación de licencias

1. En todos los casos se seguirá una tramitación del tipo TR4

CAPÍTULO 4: ÁREAS DE PROTECCIÓN ECOLÓGICO-AMBIENTAL (TIPO II)

Artículo 6.27. Definición y Delimitación

1. La categoría de suelos no urbanizables protegidos por sus valores ecológico-ambientales está constituida fundamentalmente por las áreas de olivares, según se refleja en la cartografía de las NN.SS. a escala 1:10.000 Olivar (O), alternancia olivar con viñedo (O/V), según la leyenda del plano de usos de suelo Rústico.

2. Estas categorías de suelo gozarán de un cierto grado de protección en atención a su función productiva, cultural y paisajística, siendo asimismo fundamentales para la conservación de los ecosistemas de la zona. Son zonas delicadas en términos ecológico paisajístico, visibles además desde carreteras y núcleo urbano, que por lo tanto requieren una importante protección.

Artículo 6.28. Actividades Prohibidas

a) No se permitirán la tala de arbolado para la roturación y cultivo intensivo con labor, salvo en el caso de que el fin de la transformación sea una nueva plantación regular de árboles para la producción agrícola. Quedan especialmente prohibidas las plantaciones de eucaliptus.

b) La localización de vertederos de cualquier naturaleza.

c) La extracción de arenas o áridos, las explotaciones mineras y su infraestructura.

d) La edificación de carácter residencial no asociada a la actividad agrícola o ganadera.

e) Las construcciones y edificaciones industriales.

f) Las obras de carácter infraestructural, excepto aquellas que inevitablemente deban realizarse en razón de su interés público y social, las asociadas a las actividades primarias tradicionales y las de protección hidrológica.

g) Los invernaderos y los cultivos forzados bajo plástico.

Artículo 6.29. Usos Permitidos

1. En las áreas de protección Ecológico-Ambiental, sólo podrán darse los usos compatibles con la conservación plena del arbolado existente, y con el mantenimiento de su función productiva y la ordenación espacial existente, en cuanto a setos y cercados.

2. Las adecuaciones naturalistas, didácticas y científicas.

3. Las obras e instalaciones de carácter turístico-recreativo.

4. Las transformaciones agrarias previa aprobación de un estudio de impacto ambiental abreviado por la Dirección General de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo.

5. La actividad cinegética debidamente autorizada y previa aprobación del correspondiente Plan Especial de Aprovechamiento Cinegético (L. 8/1990 la Caza en Extremadura).

6. Excepcionalmente podrán autorizarse los siguientes usos:

a) Los autorizados en los suelos tipo I.

b) Viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación agrícola o ganadera de esta área.

7. Cualquier otro uso que no sean los señalados explícitamente en el párrafo anterior será considerado como susceptible de provocar la formación de núcleos de población, y en consecuencia será prohibido.

Artículo 6.30. Condiciones de la edificación

1. Para los usos recogidos en el art. anterior, apartado 6.a), serán de aplicación las condiciones impuestas en los suelos del tipo I.

2. Para el caso de las instalaciones agropecuarias y viviendas vinculadas a la explotación, se seguirán las siguientes normas:

- Parcela mínima 4 Ha.
- Distancia a la vivienda más cercana existente en la finca, 100 m, buscándose una ubicación fuera de los vientos dominantes.
- Distancia mínima a cualquier linde, 30 mts.
- 5 m de distancia mínima respecto a sendas propias de la finca, 10 m respecto al camino principal de acceso a la finca y 25 m respecto a carreteras o caminos vecinales que pasen por la finca.
- Salvo que esté rodeado de arbolado frondoso a menos de 25 m de distancia desde la instalación, deberá plantarse en torno a ella un anillo verde de al menos 10 mts de achura, con árboles de especies frondosas.
- Altura: 4,5 m en viviendas y 9 m a coronación de naves.
- Ocupación 250 m² para vivienda y el 5% de superficie de parcela para la instalación agropecuaria.

Artículo 6.31. Tramitación de licencias

1. Para el caso de instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación se hará una tramitación del tipo TR2.
2. Para todos los demás casos se aplicará lo dispuesto en cuanto a tramitación, documentación y vigencia para los suelos del Tipo I.

CAPÍTULO 5: ÁREAS DE PROTECCIÓN DE LA CORONA PERIURBANA (TIPO III)

Artículo 6.32. Definición y Delimitación

1. Suelos situados en la áreas inmediatas a suelo urbano o apto para urbanizar. Considerándose al efecto, los situados a menos de 500 m lineales de la delimitación de Suelo Urbano.
2. Esta categoría de suelos gozará de un importante grado de protección, en previsión de futuras ampliaciones de suelo urbano, ubicación de equipamientos sociales, u otras necesidades imprevistas.

Artículo 6.33. Usos Permitidos

1. Sólo podrán darse los usos compatibles con la Conservación y mejora ambiental y paisajística de estas áreas.
2. Excepcionalmente podrán autorizarse los siguientes usos:
 - a) Repoblaciones forestales que no requieran aterrazados ni otros movimientos de tierra, recomendándose la no utilización de cualquier especie de eucaliptus.
 - b) Polígonos de huertos familiares, según las condiciones fijadas para este tipo de actuaciones por las N.U.

- c) Casetas de aperos y/o recreo.
- d) Pequeños cobertizos y naves para el ganado semiestabulado para explotaciones del tipo I y II.
- e) Equipamientos públicos que no tengan cabida en suelo urbano.

3. Cualquier otro uso que no esté recogido en el apartado anterior, o que aún siendo autorizado no cumpla con las condiciones de edificación que para éstos se fijan en el art. siguiente, será considerado como susceptible de provocar núcleo de población, y en consecuencia será prohibido.

Artículo 6.34. Condiciones de la edificación

1. En el caso de las casetas de aperos, podrán construirse si se cumplen las siguientes condiciones:

- a) La parcela mínima será de 4.000 m².
- b) Se marcará una distancia mínima de 25 m respecto de cualquier camino o carretera a los que asome la parcela, y de 10 m respecto del resto de los linderos.
- c) La superficie máxima edificable será de 25 m², en una sola planta y con una altura máxima incluyendo la cubierta de 4,50 m.
- d) Se utilizarán los materiales tradicionales de la zona: enfoscado blanco o piedra del país en fachadas, teja roja árabe o pizarras naturales en cubiertas, y carpintería de madera.
- e) El suministro eléctrico deberá hacerse por sistemas autónomos, no autorizándose el tendido de líneas eléctricas.
- f) El resto de la parcela deberá conservar ineludiblemente un uso agrícola.
- g) La distancia mínima al límite del suelo urbano o apto para urbanizar será de 90 m en línea recta.
- h) La distancia mínima a cualquier otra caseta será de 50 m.
- i) El vallado de las parcelas deberá hacerse con piedras del país (o de fábrica, de ladrillo lucido y satinado en tonos satinados ocres, tierra, etc.) y una altura máxima de 1,20 m.
- j) Deberán plantarse al menos 5 árboles por cada 10 m² construidos, de especies propias de la zona: encinas, alcornoques, olivos, almendros, higueras, fresnos, naranjos, limoneros, palmeras, etc.
- k) Cuando las casetas están destinadas a recreo y ocio deberán contar con fosa séptica.

2. En el caso de cobertizos y naves para el ganado, deberán darse las siguientes condiciones:

- a) La parcela mínima será de 1,5 Ha.
- b) La distancia mínima a caminos y carreteras será de 25 m, y de 10 m al resto de los linderos.
- c) La superficie máxima edificable será del 3,5% de la superficie total de la parcela.
- d) El nº máximo de plantas será de una.
- e) La altura máxima hasta el arranque de la cubierta será de 4 m para edificios de una sola planta.
- f) El suministro eléctrico sólo podrá darse por sistemas autónomos de generación, o mediante tendidos enterrados.
- g) Los materiales a emplear serán los tradicionales de la zona.
- h) La distancia mínima al límite de suelo urbano será de 250 m.
- i) Los cerramientos de parcela tan sólo podrán hacerse mediante cercas de piedra del país, con una altura máxima de 1,20 m; podrá no obstante levantarse sobre las mismas una sobrecerca de un metro, de alambres metálicos no tupidos.

3. Cualquier construcción de las autorizadas deberá ir acompañada de una barrera arbórea con pantalla visual, con al menos dos hileras de árboles, preferentemente de especies de crecimiento rápido con excepción del eucaliptus.

Artículo 6.35. Tramitación de las licencias

1. En caso de casetas de aperos se desarrollará el trámite del tipo TR2 (normal), aplicándose el tipo TR3 (especial) en todos los demás casos, incluidas las casetas de recreo, excepto para las actuaciones que necesiten declaración de utilidad pública e interés social, que estarán sujetos a las determinaciones de la sección correspondiente del Capítulo 2 de este Título.

2. La vigencia de la licencia será de 6 meses para las casetas de aperos o recreo, y de 18 meses en todos los demás casos.

CAPÍTULO 6: ÁREAS DE BAJA PROTECCIÓN (TIPO IV)

Artículo 6.36. Definición y delimitación

1. Esta categoría de SNU comprende la zona de cultivo de secano (CB), Tierras de Cultivo Abandonadas (TCA), Viñedos (V) y Erial Pastos (E/P), quedando las zonas definidas por sus siglas en el plano de usos del suelo no urbanizable a escala 1:10.000.

2. Estos suelos gozan de un cierto grado de protección en aras de su función productiva y especialmente en lo que se refiere al arbolado existente, si bien son susceptibles de recibir usos más variados, por cuanto la productividad no es tan alta como en el caso de los regadíos, ni las necesidades ambientales son de igual calibre que las precisadas en las áreas de sierra o periurbanas.

Artículo 6.37. Usos permitidos

1. El uso prioritario de estos suelos será el cultivo y el ganadero.
2. Si bien se recomienda la plantación de arbolado, preferentemente frutales, en lindes y márgenes de caminos, canales y desagües, sólo se permitirá la repoblación forestal si se trata de especies distintas al eucaliptus.

3. Podrán autorizarse también los siguientes usos, en tanto en la solicitud de licencia queden plenamente justificados:

- a) Todos los recogidos en los capítulos anteriores.
- b) Podrá autorizarse asimismo la construcción de industrias transformadoras y almacenes destinados a prestar servicio al sector agropecuario, cuando éstos no puedan ubicarse en suelo urbano, debiendo justificarse fehacientemente este extremo.
4. Cualquier otro uso no recogido en el apartado anterior o que, de entre los recogidos, no cumpla en el proyecto las condiciones de edificación que se fijan en el artículo siguiente, será considerado como susceptible de generar núcleo de población y en consecuencia queda prohibido.

Artículo 6.38. Condiciones de la edificación

1. Para los usos recogidos en el apartado 3.a) del artículo anterior, será de aplicación lo dispuesto para los citados usos en los suelos de Tipo IV.

2. En los casos de industrias transformadoras y almacenes de servicio a la agricultura regirán las siguientes condiciones:

- a) La parcela a ocupar deberá tener acceso directo a la vialidad de dominio público, preferentemente a carreteras.
- b) La superficie mínima de la parcela será de 4 Ha.
- c) La ocupación máxima de la edificación será el 5% de la parcela.
- d) El volumen máximo edificado será de 6.500 m³ en el caso de los almacenes y de 15.000 m³ en el caso de las fábricas.
- e) La altura máxima de la edificación, exceptuando chimeneas, silos u otros elementos especiales, será de 9 m en todos sus

puntos para las fábricas y de 6,50 m al nacimiento de las cubiertas en el caso de los almacenes.

f) La edificación se situará a no menos de 15 m (salvo que exista una distancia preceptiva mayor por la legislación de carreteras u otras normativas aplicables al caso) de todos los linderos.

g) Podrá autorizarse la construcción de una vivienda anexa en el caso de las fábricas, destinada al propietario o al vigilante, considerando que la superficie de ésta, computará a los efectos de ocupación máxima permitida y ateniéndose, en cuanto a las condiciones del proyecto de vivienda a lo dictado a continuación:

— Podrá construirse una vivienda por cada 5 Has en regadío y por cada 20 Has en los demás casos.

— La altura máxima de la edificación será de 7 m, desde el suelo al nacimiento de la cubierta, con un máximo de dos plantas.

— Podrá construirse un sótano o semisótano, siempre que éste no sobresalga en más de un metro de la rasante del suelo y que la altura máxima fijada en 7 m no se vea alterada.

— La tipología se adaptará a las tradicionales de la zona.

— Los materiales serán los tradicionales de la zona, preferentemente teja roja árabe para cubierta, piedra de la zona o encalado en muros y carpintería de madera. Queda expresamente prohibido el uso de teja negra, pizarra artificial o uralita en las cubiertas, así como el uso de azulejo industrial no artístico en muros.

— La superficie máxima edificable por vivienda será de 250 m².

h) Los movimientos de tierra no podrán dejar taludes sin forestar, no pudiendo asimismo separarse del perfil de los terrenos naturales en más de 3 m.

i) Las construcciones quedarán rodeadas al menos de dos hileras de árboles de crecimiento rápido.

j) El espacio de la parcela no ocupado por la edificación no podrá tener otro uso que el agrícola a la plantación forestal, exceptuándose la plantación de eucaliptus.

k) Las construcciones, si bien guardarán una disposición libre, deberán armonizar con el entorno, sin perturbar las perspectivas paisajísticas del lugar.

l) En el caso de las fábricas, los proyectos deberán contar con informe previo positivo de la Dirección General de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo de la Junta de Extremadura.

m) Se deberá asegurar la depuración de las aguas residuales por medios legalmente reconocidos, no autorizándose en ningún caso ni los pozos ciegos ni las inyecciones directas al subsuelo, ni el vertido directo a cauces.

3. En todos los casos será inexcusable la conservación del arbolado existente en la parcela.

Artículo 6.39. Tramitación de las licencias

1. Procede una tramitación del tipo TR4 (Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura) para el caso de fábricas y almacenes de servicio del agricultor y para las viviendas e instalaciones anejas a la explotación.

2. Procede una tramitación TR2 (normal) en los demás casos.

3. Excepción hecha de las fábricas y almacenes al servicio del agricultor, en todos los demás casos los solicitantes de licencias deberán aportar demostración suficiente de su calidad de agricultor cultivador directo.



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

