



AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 9 de mayo de 2002, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueban definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Malpartida de la Serena.

ANEXO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE MALPARTIDA DE LA SERENA

ORDENANZAS REGULADORAS

ÍNDICE

TÍTULO I: GENERALIDADES.

CAPÍTULO I.- NATURALEZA Y CARÁCTER DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

- Artículo 1. Definición.
- Artículo 2. Marco legal de aplicación.
- Artículo 3. Vigencia y Modificación.
- Artículo 4. Contenido.
- Artículo 5. Ámbito de Aplicación.
- Artículo 6. Interpretación de Documentos.
- Artículo 7. Abreviaturas utilizadas.

CAPÍTULO 2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 8. Clasificación del Suelo.

SECCIÓN 1.- SUELO URBANO.

- Artículo 9. Definición del Suelo Urbano.
- Artículo 10. División del Suelo Urbano.

SECCIÓN 2.- SUELO NO URBANIZABLE.

- Artículo 11. Definición del Suelo No Urbanizable.
- Artículo 12. División del Suelo No Urbanizable.

TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO 1.- EL SUELO URBANO.

SECCIÓN 1.- PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO.

- Artículo 13. Requisito para el desarrollo de las actuaciones.
- Artículo 14. Desarrollo del Planeamiento.
- Artículo 15. Estudios de Detalle.

SECCIÓN 2.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

- Artículo 16. Proyectos de Edificación.

CAPÍTULO 2.- EL SUELO NO URBANIZABLE.

- Artículo 17. Planificación, Gestión y Actuaciones.

TÍTULO III: RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO.

CAPÍTULO 1.- EL SUELO URBANO.

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

Artículo 18. Derechos.

Artículo 19. Deberes.

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

Artículo 20. Derechos.

Artículo 21. Deberes.

Artículo 22. Conservación Subsidiaria.

Artículo 23. Peligro Inminente.

SECCIÓN 3.- ESTADO RUINOSO DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 24. Edificios Especiales.

Artículo 25. Supuestos de Ruina.

Artículo 26. Declaración del Estado de Ruina.

Artículo 27. Recursos y Excepciones.

SECCIÓN 4.- MODIFICACIONES CATASTRALES EN SUELO URBANO.

Artículo 28. Condiciones Generales.

Artículo 29. Procedimiento.

CAPÍTULO 2.- EL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 30. Derechos de los propietarios de suelo no urbanizable.

Artículo 31. Deberes de los propietarios.

Artículo 32. Regulación Detallada.

TÍTULO IV: TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO.

CAPÍTULO 1.- GENERALIDADES.

Artículo 33. Actos sometidos a licencia.

Artículo 34. Ejecución de los actos sometidos a licencia.

Artículo 35. Tipos de licencia.

Artículo 36. Licencias T1 de tramitación abreviada.

Artículo 37. Licencias T2 de tramitación normal.

Artículo 38. Licencias T3 de tramitación especial.

Artículo 39. Licencias T4 de tramitación ante la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (C.U.O.T.Ex.)

Artículo 40. Excepciones.

Artículo 41. Inspección.

Artículo 42. Publicidad.

Artículo 43. Caducidad y Renovación de las Licencias.

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

SECCIÓN 1.- PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

Artículo 44. Obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

Artículo 45. Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

Artículo 46. Otros actos sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

CAPÍTULO 3.- LICENCIAS EN SUELO URBANO.

SECCIÓN 1.- PARCELACIONES.

Artículo 47. Requisitos.

Artículo 48. Documentación.

Artículo 49. Tramitación.

Artículo 50. Vigencia.

SECCIÓN 2.- DERRIBOS.

Artículo 51. Requisitos.

Artículo 52. Tramitación.

SECCIÓN 3.- VACIADOS Y MOVIMIENTOS DE TIERRA.

Artículo 53. Requisitos.

Artículo 54. Documentación.

Artículo 55. Tramitación.

Artículo 56. Vigencia.

SECCIÓN 4.- APEOS.

Artículo 57. Requisitos.

Artículo 58. Documentación.

Artículo 59. Tramitación.

Artículo 60. Vigencia.

SECCIÓN 5.- VALLADOS.

Artículo 61. Requisitos.

Artículo 62. Documentación.

Artículo 63. Tramitación.

Artículo 64. Vigencia.

SECCIÓN 6.- OBRA NUEVA EN EL CONTINUO URBANO.

Artículo 65. Requisitos.

Artículo 66. Documentación.

Artículo 67. Tramitación.

Artículo 68. Vigencia.

SECCIÓN 7.- REFORMAS EN EDIFICIOS NO PROTEGIDOS.

Artículo 69. Requisitos.

Artículo 70. Documentación.

Artículo 71. Tramitación.

Artículo 72. Vigencia.

SECCIÓN 8.- REFORMA EN EDIFICIOS PROTEGIDOS.

Artículo 73. Requisitos.

Artículo 74. Documentación.

Artículo 75. Tramitación.

Artículo 76. Vigencia.

SECCIÓN 9.- REFORMA EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

Artículo 77. Requisitos.

Artículo 78. Documentación.

Artículo 79. Tramitación.

Artículo 80. Vigencia.

SECCIÓN 10.- LICENCIAS DE APERTURA Y USO.

Artículo 81. Requisitos.

Artículo 82. Documentación.

Artículo 83. Tramitación.

Artículo 84. Vigencia.

CAPÍTULO 4.- LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 85. Generalidades.

TÍTULO V: CONDICIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y USOS.

Artículo 86. Ámbito de aplicación.

CAPÍTULO 1.- CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO.

SECCIÓN 1.- ALINEACIONES Y RASANTES.

Artículo 87. Definición y clases de alineaciones.

Artículo 88. Definición de rasantes y retranqueos.

SECCIÓN 2.- PARCELA Y SOLAR.

Artículo 89. Definición y Condiciones de Parcela.

Artículo 90. Definición y Condiciones del Solar.

SECCIÓN 3.- FRENTE Y FONDOS DE SOLAR.

Artículo 91. Frentes de solar.

SECCIÓN 4.- SUPERFICIE EDIFICABLE.

Artículo 92. Parcela Edificable.

Artículo 93. Superficie Ocupada.

Artículo 94. Superficie Máxima Edificable.

SECCIÓN 5.- SUPERFICIES LIBRES EN LAS PARCELAS EDIFICABLES.

Artículo 95. Definición.

Artículo 96. Patios de Parcela.

Artículo 97. Patio de Manzana.

Artículo 98. Plazas y Jardines.

SECCIÓN 6.- EDIFICACIÓN DE PARCELA.

Artículo 99. Definición.

Artículo 100. Edificación Principal.

Artículo 101. Edificación Secundaria.

SECCIÓN 7.- ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.

Artículo 102. Altura máxima de la edificación. Medición de la altura y número de plantas.

Artículo 103. Altura libre de plantas.

SECCIÓN 8.- BALCONES, VUELOS Y MIRADORES.

Artículo 104. Balcones.

Artículo 105. Miradores.

Artículo 106. Cuerpos Volados.

Artículo 107. Otros vuelos.

SECCIÓN 9.- OTRAS DISPOSICIONES SOBRE HUECOS Y FACHADAS.

Artículo 108. Instalaciones sobre fachadas.

Artículo 109. Disposición de huecos.

Artículo 110. Entrada de vehículos.

Artículo 111. Salidas de aire acondicionado.

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

Artículo 112. Usos de la Edificación.

Artículo 113. Locales con uso fuera de ordenación.

SECCIÓN 1.- USO DE APARCAMIENTO-COCHERA.

Artículo 114. Definición.

Artículo 115. Clasificación.

Artículo 116. Condiciones de los locales.

SECCIÓN 2.- VIVIENDA.

Artículo 117. Definición, dimensión y programa mínimo.

Artículo 118. Clasificación.

Artículo 119. Cartería y Señalización.

SECCIÓN 3.- INDUSTRIA Y ALMACENAJE.

Artículo 120. Definición.

Artículo 121. Clasificación.

Artículo 122. Normas de Ubicación.

Artículo 123. Situación Relativa.

Artículo 124. Limitaciones de superficie, densidad y potencia.

Artículo 125. Normas para la aplicación de los límites de densidad y potencia mecánica.

Artículo 126. Limitaciones de las molestias originadas por ruidos.

Artículo 127. Limitaciones a la contaminación del medio ambiente.

SECCIÓN 4.- USOS PÚBLICOS DE PROPIEDAD PRIVADA O PÚBLICA.

Artículo 128. Definición.

Artículo 129. Tipos.

SECCIÓN 5.- EQUIPAMIENTOS.

Artículo 130. Definición.

Artículo 131. Tipos.

SECCIÓN 6.- USO DE ESPACIO LIBRE Y ZONAS VERDES.

Artículo 132. Definición.

Artículo 133. Condiciones.

SECCIÓN 7.- USO GANADERO.

Artículo 134. Definición.

Artículo 135. Clasificación.

Artículo 136. Categoría I.

Artículo 137. Categoría II.

Artículo 138. Categoría III.

SECCIÓN 8.- NORMAS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y PÁNICO.

Artículo 139. Normas mínimas de obligado cumplimiento.

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 140. Preámbulos.

Artículo 141. Paramentos verticales de la edificación.

Artículo 142. Pavimentos.

Artículo 143. Huecos de fachada.

Artículo 144. Cubiertas.

Artículo 145. Cerramientos y celosías.

Artículo 146. Construcciones por encima de la altura.

Artículo 147. Edificios singulares.

Artículo 148. Pavimentación de los espacios públicos de cesión.

Artículo 149. Jardinería de los espacios públicos de cesión.

Artículo 150. Mobiliario urbano y elementos de servicio.

Artículo 151. Otras condiciones.

CAPÍTULO 4.- CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA EN LA EDIFICACIÓN.

Artículo 152. Definición de usos estructurales.

SECCIÓN 1.- RESIDENCIAL CASCO URBANO. ZONA I.

Artículo 153. Definición.

Artículo 154. Alineaciones y Rasantes.

Artículo 155. Parcela mínima.

Artículo 156. Frente Mínimo.

Artículo 157. Fondo Máximo Edificable.

Artículo 158. Superficie de ocupación máxima.

Artículo 159. Alturas.

Artículo 160. Usos de la edificación.

SECCIÓN 2.- CRECIMIENTO RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS. ZONA II.

Artículo 161. Definición.

Artículo 162. Alineaciones y Rasantes.

Artículo 163. Parcela Mínima.

Artículo 164. Superficie de Ocupación Máxima.

Artículo 165. Alturas.

Artículo 166. Usos de la Edificación.

SECCIÓN 3.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA. ZONA III.

- Artículo 167. Definición.
- Artículo 168. Alineaciones y Rasantes.
- Artículo 169. Parcela Mínima.
- Artículo 170. Frente Mínimo.
- Artículo 171. Frente Máximo.
- Artículo 172. Superficie de ocupación máxima.
- Artículo 173. Alturas.
- Artículo 174. Usos de la edificación.

SECCIÓN 4.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA. ZONA IV.

- Artículo 175. Definición.
- Artículo 176. Alineaciones y Rasantes.
- Artículo 177. Parcela Mínima.
- Artículo 178. Frente Mínimo.
- Artículo 179. Frente Máximo.
- Artículo 180. Superficie de ocupación máxima.
- Artículo 181. Alturas.
- Artículo 182. Usos de la edificación.

SECCIÓN 5.- INDUSTRIAL AGRÍCOLA. ZONA V.

- Artículo 183. Definición.
- Artículo 184. Alineaciones.
- Artículo 185. Parcela Mínima.
- Artículo 186. Frente Mínimo.
- Artículo 187. Fondo máximo edificable.
- Artículo 188. Superficie de ocupación máxima.
- Artículo 189. Alturas.
- Artículo 190. Usos de la edificación.

SECCIÓN 6.- POLÍGONO INDUSTRIAL. ZONA VI.

- Artículo 191. Definición.
- Artículo 192. Alineaciones.
- Artículo 193. Parcela Mínima.
- Artículo 194. Frente Mínimo.
- Artículo 195. Fondo máximo edificable.
- Artículo 196. Superficie de ocupación máxima.
- Artículo 197. Alturas.
- Artículo 198. Usos de la edificación.

SECCIÓN 7.- CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN.

- Artículo 199. Definición.
- Artículo 200. Condiciones Particulares.

- Artículo 201. Niveles de Protección.
- Artículo 202. Tipos de obras.
- Artículo 203. Condiciones Particulares Estéticas.
- Artículo 204. Usos.

SECCIÓN 8.- EQUIPAMIENTOS.

- Artículo 205. Definición.
- Artículo 206. Alineaciones.
- Artículo 207. Parcela Mínima.
- Artículo 208. Fondo Máximo Edificable.
- Artículo 209. Superficie de ocupación máxima.
- Artículo 210. Alturas de la edificación.
- Artículo 211. Usos de la edificación.

SECCIÓN 9.- ESPACIO LIBRE PÚBLICO.

- Artículo 212. Definición.
- Artículo 213. Condiciones de volumen.
- Artículo 214. Condiciones de uso.

TÍTULO VI: NORMAS DE PROTECCIÓN Y CONDICIONES REGULADORAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.**CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES.****SECCIÓN 1.- NORMAS GENERALES.**

- Artículo 215. Definición.
- Artículo 216. Ámbito de Aplicación.
- Artículo 217. Categorías en el Suelo No Urbanizable.
- Artículo 218. Restricciones al uso.
- Artículo 219. Parcelación Urbanística.
- Artículo 220. Definición de Núcleo de Población.
- Artículo 221. Desarrollo de las NN.SS. en el Suelo No Urbanizable.
- Artículo 222. Licencias.
- Artículo 223. Requisitos.
- Artículo 224. Documentación.
- Artículo 225. Tipos de licencias.

CAPÍTULO 2.- DETERMINACIONES GENERALES SOBRE TIPOS DE ACTUACIONES.**SECCIÓN 1.- DIVISIONES Y SEGREGACIONES DE FINCAS.**

- Artículo 226. Requisitos.
- Artículo 227. Documentación.
- Artículo 228. Tramitación y Vigencia de licencias.

SECCIÓN 2.- INSTALACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA.

Artículo 229. Condiciones y Requisitos.

Artículo 230. Documentación.

Artículo 231. Tramitación y vigencia de las licencias.

SECCIÓN 3.- OBRAS PÚBLICAS.

Artículo 232. Condiciones y requisitos.

Artículo 233. Documentación.

Artículo 234. Tramitación y vigencia de las licencias.

SECCIÓN 4.- CERCADOS DE FINCAS Y PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.

Artículo 235. Retranqueos a lindes y caminos.

SECCIÓN 5.- INFRAESTRUCTURA GENERAL DEL TÉRMINO Y RED VIARIA.

Artículo 236. Tendidos de energía eléctrica.

CAPÍTULO 3.- USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**SECCIÓN 1.- REGULACIÓN GENERAL DE USOS, ACTIVIDADES Y SUS CONSTRUCCIONES.**

Artículo 237. Tipos de Usos, Actividades y sus Construcciones.

Artículo 238. Clases de Usos.

SECCIÓN 2.- ACTIVIDADES AGRÍCOLAS.

Artículo 239. Concepto y Categorías.

Artículo 240. Construcciones e Instalaciones destinadas a Explotaciones Agrícolas.

SECCIÓN 3.- ACTIVIDADES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL.

Artículo 241. Concepto y Categorías.

Artículo 242. Construcciones e Instalaciones vinculadas a la Ejecución, Entretenimiento y Servicio de las Obras Públicas.

Artículo 243. Obras Públicas e Infraestructuras.

SECCIÓN 4.- VIVIENDAS FAMILIARES AISLADAS.

Artículo 244. Concepto y Categorías.

Artículo 245. La Condición de Aislada.

Artículo 246. Condiciones Generales.

Artículo 247. Condiciones de Emplazamiento.

Artículo 248. Condiciones de Acceso.

Artículo 249. Edificaciones Auxiliares.

Artículo 250. Condiciones Estéticas.

SECCIÓN 5.- INDUSTRIAS.

Artículo 251. Concepto y Categorías.

Artículo 252. Condiciones de Implantación.

Artículo 253. Industrias Extractivas.

Artículo 254. Industrias vinculadas al medio rural.

Artículo 255. Gran Industria.

Artículo 256. Industrias Peligrosas y Nocivas.

Artículo 257. Depósitos, Apilamientos y Vertederos de Residuos Sólidos.

SECCIÓN 6.- EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES Y SERVICIOS TERCIARIOS.

Artículo 258. Concepto y Categorías.

Artículo 259. Condiciones Generales.

Artículo 260. Características Particulares de los Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo.

CAPÍTULO 4.- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA TIPO DE SUELO NO URBANIZABLE.**SECCIÓN 1.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO, GRADO 1. (S.N.U.E.P.G-1).**

Artículo 261. Caracterización.

Artículo 262. Normas de carácter general.

Artículo 263. Régimen Particular de Usos.

SECCIÓN 2.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO, GRADO 2. (S.N.U.E.P.G-2)

Artículo 264. Caracterización y Normas Generales.

Artículo 265. Régimen Particular de Usos.

SECCIÓN 3.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO GRADO 3. (S.N.U.E.P.G-3)

Artículo 266. Caracterización y Normas Generales.

Artículo 267. Régimen Particular de Usos.

SECCIÓN 4.- CONDICIONES DE USO E INTERVENCIÓN EN LAS UNIDADES AMBIENTALES.

Artículo 268. UNIDAD 1: CAUCES Y RIBERAS.

Artículo 269. UNIDAD 2: DEHESA.

Artículo 270. UNIDAD 3: RETAMAR.

Artículo 271. UNIDAD 4: ESPACIOS ABIERTOS.

Artículo 272. UNIDAD 5: CULTIVOS LEÑOSOS.

Artículo 273. UNIDAD 6: MEDIOS URBANOS.

Artículo 274. Restricciones y Recomendaciones respecto a los usos del territorio.

TÍTULO VII: UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Artículo 275. Unidad de Ejecución nº 1.

Artículo 276. Unidad de Ejecución nº 2.

Artículo 277. Unidad de Ejecución nº 3.

Artículo 278. Unidad de Ejecución nº 4.

Artículo 279. Unidad de Ejecución nº 5.

Artículo 280. Unidad de Ejecución nº 6.

Artículo 281. Unidad de Ejecución nº 7.

ORDENANZAS REGULADORAS

TÍTULO I. GENERALIDADES

CAPÍTULO I. NATURALEZA Y CARÁCTER DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Artículo 1. Definición

1. Se conforman estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbano, con las presentes Normas Urbanísticas, como instrumento legal para el desarrollo de la ordenación urbanística y territorial de Malpartida de la Serena (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 2. Marco legal de aplicación

1. Las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Malpartida de la Serena (Badajoz), en adelante N.U. y NN.SS. respectivamente, se han redactado de acuerdo con el Ordenamiento Jurídico vigente: Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Texto Refundido aprobado por R.D.L.1/1992, de 26 de junio, Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones) y Reglamentos de Planeamiento (aprobado por R.D. 2.159/1978, de 23 de junio).

No obstante serán prioritarias y directamente aplicables las disposiciones de la vigente Ley 15/2001 de 14-12 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura en lo referente al régimen urbanístico del suelo y la actividad de ejecución.

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 de la legislación, 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 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 R.P., debiendo justificarse expresamente tal coherencia.

Artículo 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 5. Ámbito de Aplicación

1. Las NN.SS. serán de aplicación en todo el ámbito territorial dominado por el término municipal de Malpartida de la Serena (Badajoz).

Artículo 6. Interpretación de Documentos

1. Las determinaciones de las NN.SS. y concretamente estas Normas Urbanísticas, se interpretarán de acuerdo con 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 7. Abreviaturas utilizadas

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

C.V.U.T. Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transporte.

C.U.O.T.Ex. Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

E.D. Estudio de Detalle.

L.S./76. Ley del Suelo, Texto refundido de 9/4/1976.

L.R.S.O.U. Ley del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido de 26/6/1992.

L.S./98. Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, de 13/4/1998.

N.U. Normas Urbanísticas.

P.E. Polígono de Ejecución.

NN.SS. Normas Subsidiarias.

P.U. Proyecto de Urbanización

R.D. Reglamento de Disciplina Urbanística.

R.G. Reglamento de Gestión

R.P. Reglamento de Planeamiento.

S.N.U. Suelo No Urbanizable.

S.U. Suelo Urbano.

U.E. Unidad de Ejecución.

MALPARTIDA. Malpartida de la Serena

CAPÍTULO 2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 8. Clasificación del Suelo

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

SECCIÓN 1. SUELO URBANO

Artículo 9. Definición del Suelo Urbano.

1. El suelo urbano está constituido por aquellos terrenos que disfrutan todas las condiciones expresadas en alguno de los tres casos que se relacionan a continuación:

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 1:2.000 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 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 L.R.S.O.U., etc. Dichas áreas son definidas gráficamente y desarrolladas a escala 1:1.000. En dichas áreas y a tenor del art. 27 de la L.R.S.O.U. el aprovechamiento apropiable por el conjunto de los propietarios será el 90% del aprovechamiento del área, debiendo cederse en consecuencia el 10% al Ayuntamiento en los términos que fija la L.R.S.O.U.

SECCIÓN 2. SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 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 12. División del Suelo No Urbanizable.

1. El S.N.U. 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 S.N.U. 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 S.N.U. 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 13. Requisito para el desarrollo de las actuaciones.

1. De acuerdo con lo previsto en la exposición de motivos de la L.S./1998, 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 14. 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 circundante.

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 L.R.S.O.U., L.S./98 y R.P., siempre que sus determinaciones sean coherentes con los objetivos y las determinaciones de esta NN.SS., debiendo demostrarse expresamente tal coherencia.

Artículo 15. 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 establecida.

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

a) Memoria en la que se describan detalladamente las construcciones y usos previstos relacionados con la organización del tejido urbano de la zona y con la organización de la manzanas en que se desarrolle el E.D. 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 10% del aprovechamiento lucrativo de la Unidad de Ejecución (según determinación de la L.S./1998).

SECCIÓN 2. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 16. 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 17. Planificación, Gestión y Actuaciones.

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

TÍTULO III. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

CAPÍTULO I. EL SUELO URBANO

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

Artículo 18. 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 19. 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 20. 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 21. 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 L.R.S.O.U.)

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 L.R.S.O.U.).

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 22. Conservación Subsidiaria.

1. En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 245 de la L.R.S.O.U. 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 cuiden 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 el 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 alguno de los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o la empresa a 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 L.R.S.O.U.

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 23. 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 24. Edificios Especiales.

1. Aquellos edificios que señalen las NN.SS., o el planeamiento que las pueda desarrollar, edificios catalogados y/o de interés históri-

co-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 25. 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 de la Base de Precios de la Junta de Extremadura, 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. 31.2 L.S./1998 y art. 24 de Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español 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. 183.2 de la L.S./1976.

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 26. 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 la certificación del 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.
- d) Relación y valoración de las obras de reparación que precise el edificio.
- e) 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. 27. 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 declaración del estado de ruina la solicitud 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 28. 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 artículo siguiente.

Artículo 29. 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.

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

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

c) 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 aquella sobre la que se pretende construir. En el caso de que exista alguna parcela o solar ineditable, 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 ineditables 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 30. Derechos de los propietarios de suelo no urbanizable.

1. Son derechos de los propietarios de S.N.U.:

a) Mantener el normal aprovechamiento agropecuario de sus propiedades.

b) Edificar en su propiedad de acuerdo con el procedimiento previsto al efecto en la L.S./1998 y siempre dentro de las limitaciones establecidas por estas N.U. L.R.S.O.U. la L.S./1998 y los Reglamentos.

Artículo 31. Deberes de los propietarios.

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

Artículo 32. Regulación Detallada.

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

TÍTULO IV. TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO

CAPÍTULO I. GENERALIDADES

Artículo 33. Actos sometidos a licencia.

1. Quedan sometidos a la tramitación de licencia la totalidad de los actos comprendidos en el art. I del RDLS (puntos I al I8) 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 34. 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 35. 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.Ex.)

Artículo 36. 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 37. 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 38. 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 20 días, de la documentación aportada, previa al pronunciamiento de la Comisión de Gobierno o Pleno si no existiera, sobre su eventual concesión. El periodo de 20 días hábiles empezará a contarse a partir del día siguiente del acuerdo de la C.O.U.T.Ex., 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 periodo de exposición al público de la documentación aportada.

3. Cuando la licencia afecte a aspectos que configuren elementos fundamentales de la ciudad, el territorio y especialmente espacios de especial calidad ambiental, urbana o natural, la Comisión podrá recabar informes complementarios de aquellas personas, organismos o instituciones que la Corporación estime competentes en la materia de que se trate. Dichos informes no tendrán carácter vinculante, pero se 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 39. Licencias T4 de tramitación ante la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (C.U.O.T.Ex.)

1. Se trata de licencias que en, virtud del acto que amparan, hayan de tramitarse mediante información pública durante 15 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 R.G., 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 40. Excepciones.

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

Artículo 41. Inspección.

1. Para todos aquellos actos que implique licencias de tramitación normal, especial o ante la C.U.O.T.Ex, 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 R.D.

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 información, en todo lo que les afecte.

Artículo 42. 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 43. Caducidad y Renovación de las Licencias.

1. Las licencias poseen un periodo de vigencia que es el especificado, para cada tipo de actos sujetos a licencia. Una vez transcurrido dicho periodo 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 periodo máximo igual a la mitad del periodo de vigencia de la licencia, siempre que la prórroga haya sido solicitada dentro del periodo 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 44. 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 45. 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 46. 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 perseguirá según lo previsto en la legislación vigente.

CAPÍTULO 3. LICENCIAS EN SUELO URBANO

SECCIÓN 1. PARCELACIONES

Artículo 47. Requisitos

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

Artículo 48. 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.

d) Escrituras de parcela a segregar.

Artículo 49. Tramitación.

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

Artículo 50. 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 51. 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 52. 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 53. 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. 8,a) L.S./1998.

Artículo 54. 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 55. Tramitación.

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

Artículo 56. Vigencia.

1. La licencia tendrá una vigencia de tres meses.

SECCIÓN 4. APEOS

Artículo 57. 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 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 subsidiariamente apeos u obras si no lo hiciesen los particulares afectados por casos de urgencia o gravedad.

Artículo 58. Documentación.

1. Se exigirá proyecto firmado por técnico legalmente capacitado para este tipo de obras, de acuerdo con la Ley de Ordenación en la Edificación.

Artículo 59. Tramitación.

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

Artículo 60. Vigencia.

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

SECCIÓN 5. VALLADOS

Artículo 61. 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 un 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 62. Documentación.

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

Artículo 63. Tramitación.

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

Artículo 64. 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 65. 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 66. Documentación.

1. Se exigirá la siguiente documentación:

a) Proyecto básico, redactado por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente, según la L.O.E.; 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 67. 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 68. Vigencia.

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

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

SECCIÓN 7. REFORMAS EN EDIFICIOS NO PROTEGIDOS

Artículo 69. 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 70. 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 vendrán claramente en la documentación, de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas.

Artículo 71. 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 72. 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 73. 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 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.

Artículo 74. 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.

2. En todos los casos se exigirá así mismo documentación fotográfica 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 75. Tramitación.

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

Artículo 76. Vigencia.

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

2. Cuando se produjeran hallazgos de interés arqueológicos o artísticos, las licencias otorgadas se suspenderán cautelarmente, debiendo suspenderse las obras en el mismo momento en que aparezcan los indicios. En tal caso la suspensión se mantendrá en tanto, previo asesoramiento con los organismos públicos existentes (Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura, Universidad de Extremadura, Museo Arqueológico provincial, etc.), se resuelve el expediente, el cual puede conducir bien a un levantamiento de la suspensión, bien a una revocación de la licencia (art. 16 del Reglamento de Servicios).

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

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

SECCIÓN 9. REFORMA EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 77. Requisitos.

1. De acuerdo con el art. 137.5 de la L.R.S.O.U., 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 tener uso diferente de lo establecido en 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. 157 a 163 de la L.S./1976.

b) No tendrán la consideración de construcciones insuficientes a que se refieren los arts. 42 y 44.1 del Real Decreto 3.250/1976 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. 183.c) de la L.S./1976, cuando sólo concurren las características anteriores.

4. De acuerdo con el art. 137.2 de la L.R.S.O.U., 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 aquellas 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 aquellas 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 aquellas 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. En caso de enajenación de terrenos no susceptibles, según las NN.SS., de ser edificados, o instalaciones o edificios fuera de ordenación, el propietario 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 aquellas que conserven las antiguas características disconformes, sin adaptarlas en proporción a la magnitud de las obras.

Artículo 78. 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 79. 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 80. 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 81. 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, 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 lo 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 82. 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 de 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 83. Tramitación.

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

Artículo 84. Vigencia.

1. La vigencia de una licencia de apertura y uso es de dos años, entendiéndose prorrogada automáticamente por periodos iguales en tanto no varíe 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 la ausencia de funcionamiento de la actividad.

CAPÍTULO 4. LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 85. 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 86. 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 I. ALINEACIONES Y RASANTES

Artículo 87. 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 88. 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. Chafalán, 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 89. 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 la 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 90. Definición y Condiciones del Solar.

1. Se entiende por solar la unida 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 91. 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 92. 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 93. 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 94. 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 95. 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 96. 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 0,3 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, salvo en viviendas unifamiliares de no más de dos plantas, que podrá ser de 2,00 mts. y 8 m² de superficie.

En cualquier caso deberán cumplir con el Decreto 195/1999, del 14 de diciembre de 1999 de la Junta de Extremadura, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción, en lo referente a “patios”.

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 trata-da con acabados similares a los del patio de nueva construcción.

Artículo 97. Patio de Manzana.

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

Artículo 98. 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 99. Definición.**

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

Artículo 100. 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 101. 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 en el caso de ocupar todo el ancho de la parcela. O bien podrán adosarse a la edificación principal cuando su disposición sea a lo largo de una de las medianeras laterales dejando libre la otra medianera.

SECCIÓN 7. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 102. 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	ALTURA MÍNIMA Metros	ALTURA MÁXIMA Metros
1 (BAJA)	3,30	4,25
2 (BAJA + UNA)	6,10	7,00
3 (BAJA + 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 diáfanas 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 mantener para la calle de menor Altura Máxima la mayor de las Alturas Máximas con una profundidad máxima de siete metros, resolviendo siempre 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 103. 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 superará 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 104. 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 cm.

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 105. Miradores.

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

Artículo 106. Cuerpos Volados.

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

Artículo 107. 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 108. 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 grapados 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 109. Disposición de huecos.

1. En planta baja se podrán colocar rejillas 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, manteniéndose sobre el paramento una relación hueco/macizo como máximo de 2/1 en sentido horizontal.

Artículo 110. 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 111. 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 112. 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.
- e) Equipamientos:
 - Espectáculos, salas de reunión.
 - Educativo y Cultural.
 - Sanitario.

- Religioso.
- Deportivo.

f) Espacios libres y Zonas verdes.

g) Agropecuario.

h) Infraestructuras urbanas.

Artículo 113. 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 114. 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 115. Clasificación.

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

GRUPO	DESCRIPCIÓN
I	Aparcamiento en bajos y sótanos de vivienda.
II	Aparcamiento en edificio exclusivo o en bajos y sótano de no residencial.

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

Artículo 116. Condiciones de los locales.

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

2. Altura libre mínima: Será superior a 2,20 metros, medidos en cualquier punto del local. Admitiéndose cuelgues de elementos estructurales o instalaciones que dejen libre una altura de 2 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 partir 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 10Kg, cada 100 metros cuadrados o fracción superior al 25%. Así mismo, el garaje dispondrá de un grifo con récord 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 117. Definición, dimensión y programa mínimo.

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

2. El uso como despacho profesional anejo a la vivienda sólo se autorizará cuando se garantice la condición descrita, o cuando no medie oposición por parte de los otros inquilinos de una finca. En caso de que un propietario desee instalar un despacho profesional anejo a su vivienda, se considerará este como uso básico. El Ayuntamiento podrá denegar este uso si se demostrase que implica un tráfico de personas y/o cosas que le hicieren 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 118. 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 119. 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 120. 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 121. 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 zona 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 Autónoma 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 122. 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 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 123. 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 124. Limitaciones de superficie, densidad y potencia.

I. 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 mas. 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 125. Normas para la aplicación de los límites de densidad y potencia mecánica.

I. 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 126. 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 127. 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 Ringlemal (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
Índices de Ringlemal Arranque		2	2	3

Espectáculos-Salas de Reunión.

3. 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 4. USOS PÚBLICOS DE PROPIEDAD PRIVADA O PÚBLICA

Artículo 128. Definición.

1. Este uso abarca a todo el que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como comercio al por menor, información, gestión, actividades de intermediación, financieras u otras., alojamiento temporal u hostelería.

Artículo 129. Tipos.

1. Comercial.

Es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para el consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

2. Oficina y Administrativo.

Corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función, principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a empresas o a particulares. Se incluyen en esta categoría actividades de oficina, y otras (vinculadas a la industria, construcción, o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Se incluyen igualmente las agencias, sedes de actividades sociales, despachos profesionales.

3. Hotelero.

Corresponde al servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

SECCIÓN 5. EQUIPAMIENTOS

Artículo 130. Definición.

Abarca a los servicios de interes público y social como son sanitario, religioso, deportivo, educativo, cultural, espectáculos y salas de reunión.

Artículo 131. Tipos.

1. Espectáculos y Salas de Reunión.

Es el uso destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-comercio, discotecas, salas de fiesta y baile, casinos, salas de juegos recreativos, y otros locales en que participen juegos de azar.

2. Educativo y Cultural.

El uso educativo abarca a toda actividad que contribuye a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, así como las guarderías, centros de enseñanza y también a las no regladas como academias, centros de idiomas, y de investigación. El uso Cultural consiste en la transmisión de conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposiciones, jardines botánicos, etc.

3. Sanitario.

Consiste en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presenten en despachos profesionales.

4. Religioso.

Este uso comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de las comunidades.

5. Deportivo.

El uso deportivo abarca todo lo referente a la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

SECCIÓN 6. USO DE ESPACIO LIBRE Y ZONAS VERDES

Artículo 132. 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 133. 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 134. 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 135. 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 136. 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 137. 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 138. 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 S.N.U. podrán desarrollarse polígonos ganaderos multiusuarios, siempre que sean de promoción pública y cumplan lo dispuesto por estas Normas para obras en S.N.U.

SECCIÓN 8. NORMAS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y PÁNICO

Artículo 139. 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 140. Preámbulos

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

2. Por tanto, el fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento que, a través de las ordenanzas de las presentes N.U. y en virtud de lo dispuesto en el art. 72 de la L.R.S.O.U. y 98 del R.P. 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 141. 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 cara vista 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 cara vista, 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 142. Pavimentos.

1. Se utilizará un material idéntico, equivalente o armónico 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 143. 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 hueco se respetará 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 144. 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.

Artículo 145. 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 tendederos, 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 146. 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 147. 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 148. 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 149. 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 150. 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 aquellos que puedan resultar de mayor interés, y respetando los modelos municipales cuando éstos vengán 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 151. 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 152. 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 gestión del suelo urbano, en función del uso estructurante, y la tipología edificatoria característica de la zona (tipología permitida en la zona).

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

- ZONA I RESIDENCIAL CASCO URBANO
- ZONA II CRECIMIENTO RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS
- ZONA III RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA
- ZONA IV RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA
- ZONA V INDUSTRIAL AGRÍCOLA
- ZONA VI POLÍGONO INDUSTRIAL
- CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN
- EQUIPAMIENTO
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO

SECCIÓN 1. RESIDENCIAL CASCO URBANO. ZONA I

Artículo 153. Definición.

1. Regula la edificación en aquellas manzanas en el casco urbano en las que la edificación es compacta, con pequeños patios de ventilación y grandes vacíos en el interior de algunas manzanas.

Artículo 154. 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 155. 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 156. 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 157. Fondo Máximo Edificable.

1. Se fija un fondo máximo edificable de 25 m para edificación principal, el resto de la parcela se podrá ocupar con edificaciones secundarias. debiendo la edificación cumplir con las condiciones higiénicas, en cuanto patios de luces y otros elementos constructivos, que en estas Ordenanzas se fijan para los distintos usos.

Artículo 158. 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 159. 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 dos, pudiendo aparecer por encima de esta altura un doblado no habitable.

Artículo 160. Usos de la edificación.

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

2. Vivienda.- Permitida en grupos I y II, con las condiciones establecidas en estas N.U. para este uso. Cuando la edificación tenga un 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 orde-

nanza 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

5. Oficinas.- Permitidas 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. Permitido en cualquiera de las plantas siempre que tenga acceso independiente.

6. Hostelería y Hoteles.- Está permitido con carácter general en edificio exclusivo. 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. 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.

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

8. Educativo.- Se admite en edificio exclusivo. Se admite en planta baja y alta siempre que el acceso sea independiente del de la vivienda.

9. Sanitario.- Se admite en edificio exclusivo. Se admite en planta baja y alta siempre que el acceso sea independiente del de la vivienda.

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

11. Deportivo.- Permitido en edificio de uso exclusivo. Permitido 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.

SECCIÓN 2. CRECIMIENTO RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS. ZONA II

Artículo 161. Definición.

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

Artículo 162. 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 E.D. 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 163. 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.

El frente mínimo de parcela será de 6 mts. salvo en los casos de parcelas recogidas en el plano catastral vigente a la aprobación de las 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 admitirse con carácter puramente excepcional su edificación en una única planta baja, asignándole a estos uso no residenciales: aparcamiento-cochera, comercial o almacén.

Artículo 164. Superficie de Ocupación Máxima.

1. Será del 80%.

Artículo 165. Alturas.

1. La máxima altura será de dos plantas (baja + una) se permitirá la existencia de doblados no habitables por encima de esta altura máxima.

Artículo 166. 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.- Permitidos en edificio exclusivo. Se admite en planta baja y alta siempre que el acceso sea independiente del de la vivienda.

5. Oficinas.- Permitido en edificio exclusivo. Se admite en planta baja y alta siempre que el acceso sea independiente del de la vivienda.

6. Hostelerías y Hoteles.- Permitido en edificio exclusivo. Se admite en planta baja y alta siempre que el acceso sea independiente del de la vivienda.

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 en edificio exclusivo, se podrá permitir en otras plantas sólo si la consulta se encuentra aneja a la vivienda de su titular.

11. Deportivo.- Prohibido.

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 tres), siempre con debidas medidas de higiene y sanitarias.

SECCIÓN 3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA. ZONA III

Artículo 167. Definición.

1. Edificación de viviendas unifamiliares exentas por todas sus fachadas o pareadas. Se admitirán adosar más de dos viviendas siempre que exista acuerdo entre propietarios y sean manzanas completas o frente de calle.

Artículo 168. 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 (E.D.) pudiera fijar como obligatorias para ciertas zonas.

2. Los retranqueos serán al menos de 3 m a la calle (o espacio público) y 2 m a las lindes medianeras.

3. Podrán adosarse las viviendas únicamente a uno de los linderos en edificaciones pareadas, cuando se trate de promociones unitarias para toda una manzana o frente de calle y exista acuerdo previo entre propietarios

Artículo 169. Parcela Mínima.

1. Será de 200 m².

Artículo 170. Frente Mínimo.

1. Será de 10 m.

Artículo 171. Frente Máximo.

1. No se fija.

Artículo 172. Superficie de ocupación máxima.

1. Será del 60% de la superficie de la parcela.

Artículo 173. Alturas.

1. La máxima altura será de (baja + una), permitiéndose doblado sin poderse ocupar por piezas habitables.

Artículo 174. Usos de la edificación.

1. Aparcamiento-Cochera.- Permitted el grupo I, prohibidos todos los demás.

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

3. Cultural, espectáculos y salas de reunión. Prohibido con carácter general.

4. Educativo.- Permitted.

5. Sanitario.- Permitted sólo si se trata de consulta que se encuentra aneja a la vivienda de su titular.

6. Religioso.- Prohibido.

7. Deportivo.- Permitted.

8. Agropecuario.- Prohibido en todos sus grupos.

SECCIÓN 4. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA. ZONA IV

Artículo 175. Definición.

1. Edificación de viviendas unifamiliares adosadas en hilera.

Artículo 176. 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 (P.P. o E.D.) pudiera fijar como obligatorias 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 E.D. 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 177. Parcela Mínima.

1. Será de 120 m².

Artículo 178. Frente Mínimo.

1. Será de 6 m.

Artículo 179. Frente Máximo.

1. No se fija.

Artículo 180. Superficie de ocupación máxima.

1. Será del 60% de la superficie de la parcela.

Artículo 181. 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, siempre que no se ocupen por estancias habitables.

Artículo 182. Usos de la edificación.

1. Aparcamiento-Cochera.- Permitted el grupo I, prohibidos todos los demás.

2. Vivienda.- Permitted 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, cumpliendo las condiciones de parcelación y edificación de la calificación "Residencial unifamiliar aislada. Zona III".

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

4. Comercio.- Permitted en edificio exclusivo. Se admite en planta baja y alta siempre que el acceso sea independiente del de la vivienda.

5. Oficinas.- Permitido, pero sólo si la oficina se encuentra aneja a la vivienda de su titular.
6. Hoteles.- Permitido en edificio exclusivo. Se admite en planta baja y alta siempre que el acceso sea independiente del de la vivienda.
7. Cultural, espectáculos y salas de reunión. Permitido siempre que el uso se adecue al entorno, y sea edificio exclusivo.
8. Educativo.- Permitido en edificio exclusivo.
9. Sanitario.- Permitido 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.- Prohibido.

SECCIÓN 5. INDUSTRIAL AGRÍCOLA. ZONA V

Artículo 183. Definición.

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

Artículo 184. Alineaciones.

1. Serán las definidas en la documentación gráfica en los planos de Ordenación, o las que puedan fijar los P.P. o E.D.
2. El retranqueo frontal no se exige. Retranqueo de 3 metros respecto al lindero trasero.

Artículo 185. Parcela Mínima.

1. Será de 150 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 186. Frente Mínimo.

1. Será de 10 m o la catastral existente en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de las NN.SS.

Artículo 187. Fondo máximo edificable.

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

Artículo 188. Superficie de ocupación máxima.

1. 90% de ocupación.

Artículo 189. Alturas.

1. Será de 8,50 m hasta la arista de coronación de la cubierta, no pudiendo sobresalir por encima de esta cota sino las chimeneas.

Artículo 190. 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, y II, situaciones D y E. Deberá garantizarse la dotación, dentro de cada parcela, de una plaza de garaje por cada 150 m² construidos.
4. Comercio.- Se admiten. Deberá garantizar la dotación, dentro de cada parcela, de una plaza de aparcamiento por cada 150 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.- Se admiten en la categoría I.

SECCIÓN 6. POLÍGONO INDUSTRIAL. ZONA VI

Artículo 191. Definición.

1. Corresponde a la edificación con uso exclusivo que por sus características no tolerables, de acuerdo con el Reglamento de Acti-

vidades Molestas, Insalubres, 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 192. Alineaciones.

1. Serán las definidas en la documentación gráfica en los planos de Ordenación, o las que puedan fijar los P.P. o E.D.

Artículo 193. Parcela Mínima.

1. Será de 300 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 194. Frente Mínimo.

1. Será de 10 m o la catastral existente en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de las NN.SS.

Artículo 195. Fondo máximo edificable.

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

Artículo 196. Superficie de ocupación máxima.

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

Artículo 197. 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 198. 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 admite. 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 7. CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN

Artículo 199. 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. Es de aplicación esta ordenanza para todos los inmuebles contenidos en el catálogo.

Artículo 200. 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 201. Niveles de Protección.

1. Se establece un único nivel, en función de la valoración del conjunto de los edificios:

Nivel de Protección Integral.- 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.

2. En función de este nivel de protección se define la siguiente categoría de protección:

1) Categoría. Máxima. Que es de aplicación en la Iglesia como indica en el plano de calificación y gestión.

Artículo 202. 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) 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.

b) Consolidación/Rehabilitación.- Supone la actualización de la edificación y de los usos de la misma, o 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. Máxima

Las de Conservación/Mantenimiento y Consolidación/rehabilitación.

Artículo 203. 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 N.U., la publicidad queda prohibida.

4. Escaparates. Queda prohibida.

Artículo 204. 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 las áreas colindantes.

SECCIÓN 8. EQUIPAMIENTOS

Artículo 205. Definición.

1. Corresponde a la edificación destinada a uso de equipamiento (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 206. Alineaciones.

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

Artículo 207. Parcela Mínima.

1. Libre.

Artículo 208. Fondo Máximo Edificable.

1. Libre.

Artículo 209. 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 70% 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 210. 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 211. Usos de la edificación.

1. Aparcamiento-cochera.- Sólo permitido el grupo II.

2. Vivienda.- Se prohíbe en todas sus categorías. Se admitirá la construcción de una viviendas y 120 m² totales construidos por parcela para uso exclusivo del personal.

3. Industria.- Prohibidos todos los grupos.

4. Comercio.- Permitido.

5. Oficinas.- Prohibidos con carácter general 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. 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. Deben garantizar dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m².

8. Educativo, Cultural.- Permitidos. Deben garantizar una plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos.

9. Sanitario.- Permitidos, debiendo garantizar dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos.

10. Religioso.- Permitidos, garantizando en cada parcela una plaza de aparcamiento por cada 150 m² construidos.

11. Deportivo.- Permitidos, deben garantizar una plaza de aparcamiento cada 200 m² de solar destinado a dicho uso.

12. Ganadero.- Prohibidos todos los grupos.

SECCIÓN 9. ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Artículo 212. Definición.

1. Comprende el suelo que no podrá ser edificado, bien por contener masas importantes de arbolado o por previeres 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 213. 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 214. 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

SECCIÓN I. NORMAS GENERALES

Artículo 215. Definición.

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable todos los terrenos del término municipal de Malpartida de la Serena no incluidos dentro de la categoría: Suelo Urbano (definida apropiadamente en los planos de delimitación de suelo no urbanizable Unidades Ambientales).

Artículo 216. Ámbito de Aplicación.

1. El ámbito de aplicación de este Capítulo y de los siguientes será el de los terrenos clasificados como No Urbanizables.

Artículo 217. Categorías en el Suelo No Urbanizable.

1. Se establecen, en este suelo, distintas Categorías que se especifican en la documentación gráfica correspondiente. (planos de Suelo No Urbanizable Unidades Ambientales).

2. Las categorías consideradas son las siguientes:

a.- Suelo No Urbanizable protegido grado 1.

b.- Suelo No Urbanizable protegido grado 2.

c.- Suelo No Urbanizable protegido grado 3.

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

4. Bajo estas categorías se agrupan las Unidades Ambientales definidas en el estudio del Medio Físico. Se recuerda que la metodología aplicada para la elección de las distintas unidades ambientales ha sido la valoración de la influencia que los diferentes elementos abióticos, bióticos y antrópicos han ejercido sobre el territorio. Aunque cada unidad ambiental tiene un carácter ecológico que le da una forma peculiar de comportarse frente a otras, a la hora de definir cada unidad hay algunos parámetros que tienen más influencia que otros y le aportan el carácter propio. Por eso, en este caso se ha optado por definir las unidades ambientales según la influencia significativa de uno o más parámetros de origen natural o humano.

Los tipos de Unidades Ambientales y su grado de protección es:

1.- CAUCES Y RIBERAS. (grado 1)

2.- DEHESA. (grado 1)

3.- RETAMAR. (grado 2)

4.- ESPACIOS ABIERTOS. (grado 3)

5.- CULTIVOS LEÑOSOS. (grado 3)

6.- MEDIOS URBANOS. (Este tipo de Unidad Ambiental se corresponde con el Suelo Urbano)

5. La valoración para asignarle un grado de protección a estas Unidades Ambientales se especifica en Medio Físico. El territorio se valora con la atribución de méritos de conservación a cada una de las unidades ambientales existentes. Estos méritos se concretan en:

— Valor paisajístico. Se basa en la capacidad de la unidad ambiental para suscitar bienestar y satisfacción.

— Valor ecológico. Se refiere a la riqueza natural expresada en diversidad ecológica (número de especies diferentes), complejidad (número de ambientes distintos), existencia de especies con poblaciones escasas, presencia de endemismos,...

— Valor productivo. Hace referencia a la eficacia de la unidad ambiental en la transformación de energía solar en materia viva por unidad de superficie y tiempo (biomasa).

— Valor científico y cultural. Se refiere al interés intrínseco de la unidad y los elementos que la conforman para investigación científica, la enseñanza y la promoción de la cultura.

6. Se analiza por un lado los méritos de conservación potenciales (unidades ambientales en óptimo estado de conservación) y por otro se procede al análisis de dichas unidades en función de la conservación actual.

Artículo 218. Restricciones al uso.

1. En S.N.U. 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 Malpartida. 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 serán compatibles con la realización de obras en las carreteras 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 219. Parcelación Urbanística.

1. Se considera parcelación urbanística la división voluntaria o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando dan lugar al establecimiento de una pluralidad de edificaciones residenciales, industriales o comerciales que constituya Núcleo de Población tal y como se describe en estas Normas, ya sean de asentamiento unitario o escalonado y diferido en el tiempo.

2. No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable.

Artículo 220. Definición de Núcleo de Población.

1. A efectos de lo dispuesto en el art. 92 del R.P. y 13, 15 y 16 de la L.R.S.O.U., 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 S.N.U. en los que no es de exacto cumplimiento lo dispuesto en el presente Título sobre regulación de usos y condiciones de edificación en S.N.U.

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 221. 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 L.R.S.O.U.

Artículo 222. Licencias

1. Según lo dispuesto en el art. 1 del RPLS, están obligados a solicitar licencia de obra todos aquellos propietarios de S.N.U. 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 S.N.U. se disponen en los siguientes artículos y secciones.

3. Las obras públicas en general y en particular aquellas a realizar en las carreteras del término 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. 1812/94 de 2 de septiembre).

Artículo 223. 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 224. 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 suelos con grado de protección 1, 2, y 3, 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 FAVORABLE DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA DE LA JUNTA DE EXTREMADURA en el caso de encontrarse la actuación a menos de 300 m de un yacimiento arqueológico, o Bien de Interés Cultural.

— INFORME FAVORABLE DE LA DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN EXTREMADURA, cuando se afecten las zonas de dominio público, servidumbres o afección de las carreteras del término.

— INFORME FAVORABLE DE LA CÁMARA AGRARIA LOCAL, o de no existir ésta del Servicio de Guardería Rural del Ayuntamiento.

2. Será necesaria la tramitación ante 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.

Artículo 225. 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 226. 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 de menos de 1,5 Ha.

3. 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.

4. No obstante podrán realizarse parcelaciones que no cumplan las determinaciones de este artículo, exclusivamente en el caso de que se trate de creación de Huertos Familiares, y siempre que tales proyectos cumplan las determinaciones que se fijan para tal uso en la sección correspondiente.

Artículo 227. Documentación.

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

a) Plano a escala 1:5.000 ó 1:10.000 en el que se exprese la división o reordenación catastral propuesta.

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

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

Artículo 228. 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 229. Condiciones y Requisitos.

1. 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 S.N.U.

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

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; cumpliendo al menos unas medidas mínimas:

a. Que se trate de edificaciones aisladas a todos los efectos, el acceso se realizará por vías o caminos de carácter pecuario ya existentes.

b. Deberán garantizarse todos los servicios: Abastecimiento de agua, depuración de vertidos según la legislación específica y abastecimiento de energía eléctrica.

c. La altura máxima será de 2 plantas y/u 8 metros medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. La consideración de altura será conforme a las condiciones establecidas en la normativa de carácter general.

d. La edificación deberá quedar a una distancia mínima de 15 metros respecto a los linderos. De igual modo deberá quedar garantizada la distancia mínima de 500 metros a cualquier núcleo de población ya existente.

e. Será obligatorio, en todos los expedientes que se tramiten para este tipo de edificaciones, el cumplimiento de las condiciones objetivas establecidas en el correspondiente apartado para evitar la formación de Núcleos de Población.

Artículo 230. 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.

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 231. Tramitación y vigencia de las licencias.

1. Procederá una tramitación del Tipo TR4 (ante la C.U.O.T.Ex.).

2. La vigencia de la licencia será de 18 meses, prorrogable a criterio de la Corporación.

SECCIÓN 3. OBRAS PÚBLICAS

Artículo 232. Condiciones y requisitos.

1. Fuera de la categoría de S.N.U. calificada con protección grado I, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 86 de la L.S., 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 a 25%.

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 233. 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 234. Tramitación y vigencia de las licencias.

1. Procederá tramitación del Tipo TR4 (Comisión Provincial de Urbanismo).

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 235. 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 236. 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.

— Infraestructura, 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.

CAPÍTULO 3. USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1. REGULACIÓN GENERAL DE USOS, ACTIVIDADES Y SUS CONSTRUCCIONES

Artículo 237. Tipos de Usos, Actividades y sus Construcciones.

1. Los usos, actividades, construcciones e instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable deberán cumplir la normativa especificada según los tipos siguientes:

- a. Actividades agrícolas.
- b. Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.
- c. Actividades de carácter infraestructural.
- d. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- e. Viviendas unifamiliares aisladas.
- f. Industrias.
- g. Equipamientos Dotacionales y Servicios Terciarios.

2. Los usos, actividades y construcciones incluidos en los apartados c, e, f, y g deberán ser considerados de utilidad pública o interés social y ser autorizados, según se establece en estas Normas. Sus condiciones generales se detallan en la Sección 2ª del Capítulo 2 del presente Título VI.

Artículo 238. Clases de Usos.

1. A los efectos de este Título los usos del Suelo pueden ser:

- a. Usos autorizables: Son aquellos que previa licencia municipal y, en su caso, autorización de la Comisión de Urbanismo de Extremadura, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.
- b. Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida.

SECCIÓN 2. ACTIVIDADES AGRÍCOLAS

Artículo 239. Concepto y Categorías.

1. Son actividades agrícolas o agropecuarias las actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y con la cría y reproducción de especies animales.

2. Se diferencian las siguientes categorías:

- a. Agrícolas.

Las ligadas directamente con el cultivo de los recursos vegetales, incluso olivares.

- b. Forestales.

El uso o actividad relativa al conjunto de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y de pastos forestales susceptibles de explotación y aprovechamiento controlado.

- c. Ganaderas.

Todas aquellas relativas a la cría de todo tipo de ganado así como de otros animales de granja o corral: aves, conejos, ... Se distinguen dos subcategorías:

- Ganadería Extensiva.
- Ganadería Intensiva.

3. La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, o de la Junta de Extremadura y su legislación específica.

Artículo 240. Construcciones e Instalaciones destinadas a Explotaciones Agrícolas.

1. Se entenderá, a los efectos de lo contenido en estas Normas, por construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, aquellas obras o instalaciones precisas para el cultivo, labores o almacenaje, tanto si son infraestructurales, como edificatorias y en relación directa con el uso agrícola de la finca donde se asienten.

2. Podrán considerarse, entre otras, como tales construcciones e instalaciones:

- a. Infraestructuras:

- Transformadores.
- Casetas de bombas.
- Retención de agua.
- Canales de riego.
- Tendidos eléctricos.

- b. Edificaciones:

- Silos.
- Almacenes de productos agrícolas y ganaderos que tengan una relación directa con la finca donde se emplazan y la explotación que allí se realice.
- Invernaderos.

SECCIÓN 3. ACTIVIDADES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL

Artículo 241. Concepto y Categorías.

1. Es el uso que corresponde a todas aquellas construcciones e instalaciones que conforman los Sistemas Generales de Infraestructuras y que son imprescindibles para la gestión y manejo del territorio.

2. Se establecen las siguientes categorías:

a. Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

b. Obras públicas e infraestructuras.

Artículo 242. Construcciones e Instalaciones vinculadas a la Ejecución, Entretenimiento y Servicio de las Obras Públicas.

1. Ejecución.

Instalaciones de carácter provisional, definidas según la necesidad de la obra y en el proyecto que se trate.

2. Entretenimiento.

Deberán quedar definidas en el proyecto de la obra pública, y justificando su emplazamiento en Suelo No Urbanizable.

3. Servicio.

Justificación de su carácter respecto a la Obra Pública, y de su necesidad. Justificación de su emplazamiento en el Suelo No Urbanizable.

4. Las normas de construcción serán las establecidas con carácter general. Respecto a las condiciones estéticas es de obligado cumplimiento lo previsto en el artículo 98 del Reglamento de Planeamiento.

5. La parcela mínima para la obtención de licencia será de 500 m².

6. En todo caso las actividades que aquí se regulan deberán cumplir, además de la legislación específica, las normas generales de edificación del Título V y estar contempladas en el proyecto de la Obra Pública de referencia.

Artículo 243. Obras Públicas e Infraestructuras.

1. Sin carácter excluyente ni totalizador, se consideran obras públicas las siguientes:

a. Instalaciones vinculadas al Sistema general de Telecomunicaciones, como son los repetidores de televisión, líneas telefónicas, ...

b. Infraestructura energética: líneas de transporte de energía, subestaciones de transformación, ...

c. Instalaciones de abastecimiento de agua y saneamiento.

d. Red viaria.

e. Obras de protección hidrológica.

f. Obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.

SECCIÓN 4. VIVIENDAS FAMILIARES AISLADAS

Artículo 244. Concepto y Categorías.

1. Se considera vivienda familiar al conjunto de espacios, locales o dependencias destinados al alojamiento o residencia familiar, así como las edificaciones anejas a la misma.

2. Se distinguen, a los efectos de estas Normas, las siguientes categorías:

a. Vivienda Agraria.

La ocupada por personas vinculadas a las explotaciones agrarias, siendo pues el terreno sobre el que se levante la construcción y el de las fincas próximas, pertenecientes a la misma propiedad o explotación.

b. Vivienda No Agraria.

La que sin estar vinculada a la explotación agraria o ganadera, se adapta a la tipología propia del modelo constructivo del área donde se ubique, o el que sea autorizado por estas Normas, no incidiendo en las circunstancias a que hace referencia el artículo 138 de la Ley del Suelo.

Artículo 245. La Condición de Aislada.

1. Estos edificios deberán estar emplazados en lugares en los que no exista posibilidad de formación de Núcleo de Población, según lo detallado en el Capítulo 3 del presente Título.

2. Se considera que no existe posibilidad de formación de Núcleo de Población cuando la edificación tenga consideración de aislada porque se vincula a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada zona del Suelo No Urbanizable se fijan.

3. La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal, (art. 307 L.S.).

4. Cualquier vivienda o edificación que no cumpla las condiciones anteriormente indicadas, posibilita la formación de Núcleo de Población, quedando expresamente prohibida por tal motivo.

Artículo 246. Condiciones Generales.

1. Toda vivienda deberá cumplir como mínimo las condiciones de dimensión, aislamiento, las higiénico-sanitarias, ..., recogidas en estas Normas.

Artículo 247. Condiciones de Emplazamiento.

1. Cumplirán las condiciones de parcela mínima, superficie edificable, distancias, ..., que se fijan para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

2. Las condiciones específicas de separación reguladas en otros usos en relación con las viviendas más próximas, industrias, cementerio, ..., serán así mismo exigible para las nuevas viviendas cuando éstas pretendan implantarse en la proximidad de un uso existente que así lo determine.

Artículo 248. Condiciones de Acceso.

1. Deberán contar con acceso rodado, desde carretera comarcal, local o camino, que permita el acceso de vehículos automóviles.

Artículo 249. Edificaciones Auxiliares.

1. Se consideran auxiliares de la vivienda agraria, las construcciones complementarias para la explotación del suelo, así como las cocheras para vehículos.

Artículo 250. Condiciones Estéticas.

1. Las condiciones estéticas y tipológicas de la vivienda deberán responder a su emplazamiento en el medio rural y a su carácter aislado. Se aplicará lo previsto en el art. 138 de la L.S. y art. 98 del R.P.

SECCIÓN 5. INDUSTRIAS

Artículo 251. Concepto y Categorías.

1. Es el uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicado al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

2. Se establecen las siguientes categorías:

a. Industrias Extractivas.

Son aquellas cuya localización viene condicionada por las necesidades de explotación directa de los recursos del suelo.

b. Industrias Vinculadas al Medio Rural.

Las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.

c. Gran Industria.

De carácter aislado, propia de actividades con necesidad de amplia superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad o cualquier otra derivada del Decreto 2.414/1961, de 30 de noviembre, deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver a su costa las obras y efectos de su implantación.

Artículo 252. Condiciones de Implantación.

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica que les sea de aplicación.

2. La autorización de implantación de una industria llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación siempre que se cumplimente la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa de la comisión de urbanismo de Extremadura, tramitada conforme al procedimiento que regula el la L.S.. Deberán tenerse en cuenta las competencias de la distinta legislación específica se entiende sin perjuicio de las derivadas de la Ordenación del Territorio, respecto a las edificaciones precisas para la instalación.

Artículo 253. Industrias Extractivas.

Se consideran las distintas clases:

a. Canteras y Extracciones de Áridos.

Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra para la construcción o las obras públicas.

b. Actividades Mineras.

Excavaciones para la extracción de minerales, bien sean en galería o a cielo abierto.

Artículo 254. Industrias vinculadas al medio rural.

1. Son los almacenes o industrias de transformación de productos agrarios vinculados a explotación familiar agraria con carácter netamente industrial.

2. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por su legislación específica, según sus fines sean:

a. Forestales.

Serrerías.

b. Ganaderos.

Tratamiento y almacenaje de productos lácteos. Almacenes de piensos.

c. Agrícolas.

Almacenes de cosechas y abonos, almazaras.

3. Deberán localizarse a una distancia superior a 100 metros de cualquier edificación.

4. Las instalaciones menores de 100 m² podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural.

5. La edificación no podrá ocupar más del 50% de la superficie del terreno.

Artículo 255. Gran Industria.

1. Se consideran las siguientes clases:

a. Gran Industria propiamente dicha.

Las que necesitan gran superficie de implantación.

b. Industrias Peligrosas o Nocivas.

Las que sin necesitar grandes superficies, su actividad calificada por el Reglamento de Actividades, exige una distancia mínima a núcleos habitados de 2.000 m, salvo regulación sectorial que permita acortar esta distancia previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

Además de cumplir con lo legislado en este artículo sus condiciones específicas se regulan en el art. 297.

c. Depósitos al aire libre.

Se incluyen aquí las ocupaciones temporales o definitivas, de terrenos para el almacenamiento o depósitos de materiales o desecho a gran escala.

Además de cumplir con lo legislado en este art. sus condiciones específicas se regulan en el art. 298.

2. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que le sea de aplicación.

3. Se consideran en todo caso como uso autorizable en Suelo No Urbanizable, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos se regulan en las Normas.

4. No podrán situarse a menos de 1.000 metros de cualquier núcleo habitado, o de 250 metros de la vivienda más próxima, salvo que la Comisión de Urbanismo de Extremadura permita acortar distancias en casos de especial condición muy justificada.

5. La ocupación máxima será del 50%.

6. La parcela mínima será de 10 Ha.

Artículo 256. Industrias Peligrosas y Nocivas.

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa general o sectorial que les sea de aplicación.

2. Sólo se admitirá el emplazamiento de esta actividad en el área rural cuando se demuestre que ésta no es posible en suelos calificados como industriales.

3. Será necesario, además de las condiciones requeridas para la Gran Industria, la notificación por escrito a los colindantes.

4. No podrán situarse en ningún caso a menos de 2.000 metros de cualquier núcleo habitado o 250 metros de la vivienda más próxima, salvo regulación sectorial que permita acortar estas distancias previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

5. La ocupación máxima del terreno será del 25%.

6. La parcela mínima será de 20 Ha.

Artículo 257. Depósitos, Apilamientos y Vertederos de Residuos Sólidos.

1. Se consideran como Usos Autorizables en las categorías de Suelo No Urbanizable en que así se especifique, pero deberán localizarse en áreas degradadas, recomendándose particularmente las resultantes de canteras abandonadas o vertederos de chatarra, vehículos, materiales industriales y vertederos de residuos sólidos urbanos.

2. En cualquier caso se tendrá en cuenta en su localización su influencia sobre el paisaje tanto urbano como rural. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado.

SECCIÓN 6. EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES Y SERVICIOS TERCARIOS

Artículo 258. Concepto y Categorías.

1. Se considera como Equipamientos Dotacionales y Servicios Terciarios al conjunto de actividades de carácter colectivo, complementarias al uso residencial, de acuerdo con lo definido en los arts. 145 y 147 de estas Normas Urbanísticas.

2. A los efectos de estas ordenanzas específicas del Suelo No Urbanizable se establecen las siguientes categorías:

a. Equipamiento Comunitario.

Las encaminadas a cubrir las necesidades de la población, tanto Docentes, como Deportivas, Sociales o Religiosas.

b. Servicios Técnicos.

Los que aún correspondiendo a un uso colectivo, no estrictamente rural, por motivos de seguridad o sanidad, exigen su implantación fuera de las áreas urbanas. Se incluyen entre otros los Cuarteles, Mataderos, Cementerios, ...

c. Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo.

Actividades destinadas al público para el desarrollo de la vida social y el alojamiento temporal, tales como bares, restaurantes, salas de baile, hoteles, ...

d. Campamentos de Turismo.

Instalaciones controladas de acampada, para la instalación temporal de tiendas y caravanas de uso estacional. Incluyen construcciones e instalaciones de carácter permanente.

e. Adecuaciones Recreativas y Naturalistas.

Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, ... Excluyen construcciones de carácter permanente.

f. Parque Rural.

Conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.

Artículo 259. Condiciones Generales.

1. Solamente podrán considerarse como Usos en el Suelo No Urbanizable, aquellos equipamientos vinculados al medio rural, porque necesiten un emplazamiento específico distinto del urbano o respondan a necesidades turísticas precisas.

2. Su implantación será considerada siempre como Usos autorizables.

3. Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas, por la legislación que le corresponde en razón de la materia.

Artículo 260. Características Particulares de los Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo.

1. Deberán cumplir la normativa que les sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.

2. Cumplirán las condiciones de la vivienda familiar aislada para la categoría de Suelo No Urbanizable que le corresponda.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA TIPO DE SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO, GRADO I. (S.N.U.E.P.G-I)

Artículo 261. Caracterización.

1. Se establece en la presente normativa la especial protección de una serie de zonas del término municipal, (señaladas en el plano correspondiente), que se consideran de interés Natural y puntualmente Arqueológico, en función de los distintos valores intrínsecos

que presentan, (paisajísticos, ecológicos e históricos), o bien de aconsejable protección por razones de seguridad o sanitarias.

2. De este modo se protegen las siguientes áreas:

— Los terrenos que quedan incluidos en las Unidades Ambientales U-1 “Cauces y Riveras”, y U-2 “Dehesa”.

— Así como los terrenos incluidos en la denominada “Corona Periurbana”, es decir los situados a menos de 500 m lineales de la línea de Suelo Urbano. Estos suelos gozarán de un importante grado de protección en previsión de futuras ampliaciones de suelo urbano, ubicación de equipamientos sociales, u otras necesidades imprevistas.

Artículo 262. Normas de carácter general.

1. Se prohíbe toda actividad, edificación o cambio de uso, que pueda implicar la transformación del destino agrario o naturaleza y pueda lesionar el valor que debe protegerse.

2. Por ello, y con carácter general se limitarán todas las actividades constructivas o transformadoras del medio, a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios y que resultan compatibles con el mantenimiento de sus características y valores protegidos.

3. En los suelos en que se haya detectado la existencia de yacimientos de interés arqueológico o existan indicios que hagan suponer la existencia de los mismos, la concesión de licencia para actividades que impliquen la alteración del medio deberá ser informada por la Comisión de Urbanismo de Extremadura, quien recabará un informe preceptivo de la Consejería de Cultura.

4. Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de tales yacimientos deberá notificarse a la Corporación Municipal, quien ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad en la zona afectada, y lo comunicará a la Consejería de Educación y Cultura para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.

Artículo 263. Régimen Particular de Usos.

1. Con las condiciones y requisitos que corresponden a cada uso, de lo recogido en estas normas, se consideran:

— USOS AUTORIZABLES:

a. Agricultura:

La regulación de estas actividades deberá sujetarse a los planes y normas sectoriales que le sean de aplicación.

Se autorizarán nuevos usos agrícolas que por sus particulares características y situación no entren en contradicción con los valores naturales.

b. Forestal:

Se permite la explotación, tanto en zonas de bosque autóctono, como en zonas de repoblación. Las nuevas repoblaciones tenderán a hacerse con especies autóctonas.

Las tasas no podrán implicar la transformación del uso forestal del suelo.

c. Ganadería:

Extensiva.

e. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas.

f. Actividades de carácter infraestructural, que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios.

Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones, será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.

g. Equipamiento Dotacional

Sólo en las Adecuaciones Naturalísticas Recreativas y los Parques Rurales.

— USOS PROHIBIDOS:

Todos los demás usos, no indicados explícitamente como permitidos.

SECCIÓN 2. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO, GRADO 2. (S.N.U.E.P.G-2)

Artículo 264. Caracterización y Normas Generales.

1. Se califican con esta categoría de Suelo No Urbanizable los terrenos:

— Los suelos incluidos en las Unidades Ambientales U-3 Retamar.

Artículo 265. Régimen Particular de Usos.

1. Con las condiciones y requisitos que corresponden a cada uso, de los recogidos en el apartado correspondiente de las presentes Normas, se consideran:

— USOS AUTORIZABLES:

a. Agricultura:

La regulación de estas actividades deberá sujetarse a los planes y normas sectoriales que le sean de aplicación.

Se autorizarán nuevos usos agrícolas que por sus particulares características y situación no entren en contradicción con los valores naturales.

El olivar o similar queda incluido dentro de este uso para esta categoría de suelo.

b. Forestal:

Se permite la explotación, tanto en zonas de bosque autóctono, como en zonas de repoblación. Las nuevas repoblaciones tenderán a hacerse con especies autóctonas.

Las tasas no podrán implicar la transformación del uso forestal del suelo.

c. Ganadería:

Extensiva e Intensiva. En este último caso se deberá asegurar la inserción de la edificación en el paisaje.

d. Construcciones e instalaciones destinadas a Explotaciones Agrícolas.

e. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas.

f. Actividades de carácter infraestructural, que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios.

Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones, será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.

g. Viviendas familiares de carácter agrario, con las siguientes condiciones:

— En aquella finca en la que exista una vivienda agrícola, sólo podrá construirse otra vivienda a una distancia no superior a 15 m de la anterior. Debiendo justificarse su vinculación con la explotación agraria. Esta vivienda se acogerá a las condiciones fijadas en estas Normas.

— Si es una vivienda agrícola de nueva explotación, deberá respetar las siguientes condiciones territoriales:

• Parcela mínima: 25 Ha.

• Superficie edificable: 300 m².

• Distancia mínima a otra vivienda: 500 m.

• La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en un círculo de 5.000 m² de superficie. Ninguna edificación secundaria distará más de 70 m de la edificación principal.

h. Industrias vinculadas al medio rural cuando aseguren la inserción de la edificación en el paisaje.

i. Equipamiento Dotacional

Sólo en las Adecuaciones Naturalísticas Recreativas y los Parques Rurales.

— USOS PROHIBIDOS:

Todos los demás usos, no indicados explícitamente como permitidos.

SECCIÓN 3. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO
GRADO 3. (S.N.U.E.P.G-3)

Artículo 266. Caracterización y Normas Generales.

1. Esta categoría engloba la totalidad de los terrenos del término municipal de Malpartida de la Serena que no hayan sido recogidos en las dos categorías anteriores (y no sean Suelo Urbano). Se corresponden con las Unidades Ambientales U-4 “Espacios Abiertos”, y U-5 “Cultivos Leñosos”.

2. Por corresponder esta categoría de Suelo No Urbanizable al de menor valor intrínseco, aún cuando prevalece el carácter inminentemente agrario de esta clase de suelo, se establecen condiciones más permisivas para la implantación de otros usos diferentes al mencionado.

3. En aquellas zonas donde se produzcan afecciones de Legislaciones Sectoriales específicas vigentes, (zonas limítrofes con carreteras, vías férreas, cauces fluviales, ...), prevalecerán las limitaciones más restrictivas que estas Legislaciones pudieran imponer sobre las de carácter general que se imponen, en estos artículos, a esta categoría del Suelo No Urbanizable.

Artículo 267. Régimen Particular de Usos.

1. Con las condiciones y requisitos que corresponde para cada Uso recogido en las presentes Normas, podrán implantarse en esta clase de suelo los usos y actividades siguientes:

— USOS AUTORIZABLES:

a. Agrícola:

En todas sus formas.

b. Forestales:

Se permite la explotación forestal así como las talas que impliquen transformación del uso del suelo.

c. Ganadería:

En todas sus formas.

d. Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrarias.

e. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

g. Vivienda familiar:

En todas sus categorías, con las siguientes limitaciones:

— Parcela mínima: 10 Ha.

— Superficie Edificable: 300 m².

— Distancia mínima a otra vivienda: 300 metros.

— La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en un círculo de superficie 2.500 m². Ninguna edificación secundaria distará más de 50 m de la principal.

h. Industrias:

Se permite sólo las vinculadas a los usos agrícolas, ganaderos y forestales.

i. Equipamientos Dotacionales y Servicios Terciarios.

SECCIÓN 4. CONDICIONES DE USO E INTERVENCIÓN EN LAS
UNIDADES AMBIENTALES

Artículo 268. Unidad 1: Cauces y Riberas.

Por razones fundamentales de tipo ecológico, expuestas anteriormente, los cauces y riberas son zonas donde quedan prohibidos todos los usos destinados a construcciones, los vertidos directos de residuos sin depuración previa, así como los cultivos no forestales.

Se recomienda la recuperación de las riberas con vegetación autóctona y en concreto la repoblación con frondosas, que posteriormente podrían tener un uso forestal, respetando las épocas de nidificación de aves y evitando las talas a matarrasa.

Artículo 269. Unidad 2: Dehesa.

La dehesa del término de Malpartida tiene un estado de conservación medio. Es de las pocas zonas forestales del municipio, aunque se detectó una densidad baja de arbolado, por lo que se propone una densificación hasta aproximadamente 40 pies adultos por hectárea. Para ello se debería realizar una repoblación con quercíneas (encina y alcornoque) que podría verse beneficiada por las ayudas correspondientes de la Unión Europea. De esta forma se conseguiría garantizar su conservación y sostenibilidad a lo largo del tiempo y evitar una mayor degradación por pérdida de arbolado.

No se permitirá ningún uso que no sea acorde con la vocación agropecuaria y forestal que han tenido las dehesas tradicionalmente. De forma ocasional se permitiría la instalación de algún edificio agroganadero, con un estudio previo de su posible localización para evitar impactos innecesarios en esta unidad.

Artículo 270. Unidad 3: Retamar.

Debido a su menor interés ecológico esta unidad podría admitir una mayor carga de uso que las anteriores. Su uso será fundamentalmente ganadero y hay que considerar que esta unidad es intermedia entre la dehesa, con arbolado, y los pastos y otras zonas abiertas que no presentan arbustos. Por esta razón, algunas de estas zonas podrían utilizarse más intensivamente como pastaderos y otras podrían dejarse evolucionar hacia bosque mediterráneo, propiciando una mayor diversidad biológica y refugios para la fauna cinegética.

Artículo 271. Unidad 4: Espacios abiertos.

Dentro de esta unidad se incluían las zonas de pastos y las dedicadas a un uso agrícola de herbáceas. Al tener un uso intensivo por parte del hombre, admitiría una carga de uso más intensa que las anteriores.

La instalación de construcciones y ocasionalmente de escombreras o vertederos exigiría un estudio hidrológico y litológico de pequeña escala, ya que pueden existir filtraciones a los acuíferos o, debido a una excesiva potencia de los sustratos arenoso-arcillosos podría ser muy costoso el movimiento de tierras.

Artículo 272. Unidad 5: Cultivos leñosos.

En cuanto a esta unidad podría comportarse de un modo similar a la anterior, con la salvedad de que los cultivos leñosos de olivar y viñedo exigen un tiempo de crecimiento para comenzar a producir. Esto hace que cualquier cambio de uso que suponga la eliminación de estos cultivos dificulta su reversibilidad.

Artículo 273. Unidad 6: Medios urbanos.

Esta Unidad Ambiental corresponde a Suelo Urbano.

En este tipo de suelo sólo nos vamos a referir a la conveniencia de arbitrar medidas para conservar la fauna que utiliza los espacios urbanos como hábitat y que en muchos casos está protegida, como es el caso de las cigüeñas comunes, las golondrinas, aviones comunes, etc.

Artículo 274. Restricciones y recomendaciones respecto a los usos del territorio

A continuación se adjunta una tabla en la que sintetizan algunos de los usos que compatibles en cada unidad, para favorecer su buen estado de conservación y potenciar su uso vocacional.

TABLA 3. RESTRICCIONES Y RECOMENDACIONES DE USOS SEGÚN LAS UNIDADES AMBIENTALES

	U-5	U-4	U-3	U-2	U-1
Urbanizaciones	NO	SI	NO	NO	NO
Carreteras	SI	SI	SI	NO	NO
Apertura de caminos	SI	SI	SI	NO	NO
Polígonos industriales	SI	SI	NO	NO	NO
Naves industriales	SI	SI	NO	NO	NO
Embalses	NO	NO	NO	NO	SI
Centrales eléctricas	NO	NO	NO	NO	NO
Ubicación de escombreras	NO	SI	NO	NO	NO
Ubicación de vertederos	NO	SI	NO	NO	NO
Instalación de canteras	SI	SI	NO	NO	NO
Instalación de graveras	NO	NO	NO	NO	SI
Instalación de tendidos eléctricos	SI	SI	NO	NO	NO
Instalación de aerogeneradores o campos eólicos	NO	SI	NO	NO	NO
Instalación de Plantas solares	NO	SI	NO	NO	NO
Edificaciones ganaderas	NO	SI	SI	SI	NO
Replantaciones forestales con especies alóctonas	SI	SI	NO	NO	NO
Replantaciones forestales con especies autóctonas	SI	SI	SI	SI	SI
Cultivos de regadío	NO	NO	NO	NO	SI
Ganadería extensiva	SI	SI	SI	SI	SI

	U-5	U-4	U-3	U-2	U-1
Instalación de cultivos de secano arbóreos	SI	SI	NO	NO	NO
Instalación de cultivos de secano arbustivos	SI	SI	NO	NO	NO
Cultivos de secano herbáceos	SI	SI	NO	SI	NO
Aprovechamiento cinegético	SI	SI	SI	SI	SI
Actividades deportivas impactantes	SI	SI	NO	NO	NO

TÍTULO VII. UNIDADES DE EJECUCIÓN

Artículo 275. Unidad de Ejecución nº 1.

1. Identificación: UE-1.

2. Objetivos:

Desarrollo y consolidación en la trama urbana de los vacíos intersticiales junto a la travesía Avda. Duque de Ahumada en su transformación como vía de carácter urbano. Apertura de viario para facilitar la permeabilidad de la trama y el dimensionamiento de las manzanas resultantes de acuerdo con su nuevo uso residencial.

3. Uso Prioritario: Residencial unifamiliar en hilera.

4. Superficies:

Cesión 10%:	589 m ²
Suelo lucrativo:	5.308 m ²
Total suelo uso residencial:	5.897 m²
Viales:	4.688 m ²
Equipamientos:	2.894 m ²
Espacio libre público:	421 m ²
SUPERFICIE TOTAL:	13.900 m²

5. Número máximo de viviendas: 40 viviendas.

6. Gestión:

- Sistema de actuación: Compensación o Cooperación si después de 4 años no se ha iniciado el expediente.
- Figura de planeamiento: Proyecto de Urbanización.
- Iniciativa del planeamiento: Privada.

Artículo 276. Unidad de Ejecución nº 2.

1. Identificación: UE-2.

2. Objetivos:

Ampliación de la trama urbana como continuación de los procesos de crecimiento existentes y control de los mismos en la zona norte de la travesía Avda. Duque de Ahumada. Apertura de viario para facilitar futuros crecimientos.

3. Uso Prioritario: Crecimiento residencial entre medianeras.

4. Superficies:

Cesión 10%:	1.832 m ²
Suelo lucrativo:	16.489 m ²
Total suelo uso residencial:	18.321 m²
Viales:	9.902 m ²
Espacio libre público:	528 m ²
SUPERFICIE TOTAL:	28.751 m²

5. Número máximo de viviendas: 85 viviendas.

6. Gestión:

- Sistema de actuación: Compensación o Cooperación si después de 4 años no se ha iniciado el expediente.
- Figura de planeamiento: Proyecto de Urbanización.
- Iniciativa del planeamiento: Privada.

Artículo 277. Unidad de Ejecución nº 3.

1. Identificación: UE-3.

2. Objetivos:

Cambio de uso del suelo ocupado por instalaciones de almacenaje a trama residencial dada su posición privilegiada dentro del casco de la población. Dotación del equipamiento necesario junto a la travesía Avda. Duque de Ahumada.

3. Uso Prioritario: Crecimiento residencial entre medianeras.

4. Superficies:

Cesión 10%:	871 m ²
Suelo lucrativo:	7.843 m ²
Total suelo uso residencial:	8.714 m ²

Viales:	1.636 m ²
Equipamientos:	3.229 m ²

SUPERFICIE TOTAL: 13.579 m²

5. Número máximo de viviendas: 36 viviendas.

6. Gestión:

— Sistema de actuación: Compensación o Cooperación si después de 4 años no se ha iniciado el expediente.

— Figura de planeamiento: Proyecto de Urbanización.

— Iniciativa del planeamiento: Privada.

Artículo 278. Unidad de Ejecución nº 4.

1. Identificación: UE-4.

2. Objetivos:

Dotación de una zona de crecimiento con la tipología de vivienda aislada y en hilera y diseño del borde oeste de la población. Control mediante los parámetros urbanísticos propios de estas tipologías.

3. Uso Prioritario:

Residencial unifamiliar aislada.

Residencial unifamiliar en hilera.

La asignación de cada uno de estos usos está convenientemente reflejada en el plano nº 4 de Ordenación.

4. Superficies:

Cesión 10%:	1.733 m ²
Suelo lucrativo:	15.601 m ²
Total suelo uso residencial:	17.334 m ²

Viales:	7.849 m ²
---------	----------------------

SUPERFICIE TOTAL: 25.183 m²

5. Número máximo de viviendas: 75 viviendas.

6. Gestión:

— Sistema de actuación: Compensación o Cooperación si después de 4 años no se ha iniciado el expediente.

— Figura de planeamiento: Proyecto de Urbanización.

— Iniciativa del planeamiento: Privada.

Artículo 279. Unidad de Ejecución nº 5.

1. Identificación: UE-5.

2. Objetivos:

Ampliación al oeste en la entrada a la población desde el cruce de Zalamea. Dotación de equipamiento en el eje de la travesía Avda. Duque de Ahumada. Tratamiento del borde urbano en esta entrada y tratamiento de las traseras de las edificaciones con fachada a la calle Calvario.

3. Uso Prioritario:

Residencial unifamiliar aislada.

Residencial unifamiliar en hilera.

La asignación de cada uno de estos usos está convenientemente reflejada en el plano nº 4 de Ordenación.

4. Superficies:

Cesión 10%:	979 m ²
Suelo lucrativo:	8.811 m ²
Total suelo uso residencial:	9.790 m ²

Viales:	6.644 m ²
---------	----------------------

Equipamientos:	2.643 m ²
----------------	----------------------

SUPERFICIE TOTAL: 19.077 m²

5. Número máximo de viviendas: 45 viviendas.

6. Gestión:

— Sistema de actuación: Compensación o Cooperación si después de 4 años no se ha iniciado el expediente.

— Figura de planeamiento: Proyecto de Urbanización.

— Iniciativa del planeamiento: Privada.

Artículo 280. Unidad de Ejecución nº 6.

1. Identificación: UE-6.

2. Objetivos:

Ordenar el crecimiento de pequeñas explotaciones agropecuarias de carácter familiar con presencia en la zona, fijando los

parámetros para un desarrollo armónico de esta actividad y regular su uso y compatibilidad con el resto del núcleo urbano. Remate de las tramas residenciales pertenecientes a la zona I: Casco urbano.

3. Uso Prioritario:

Residencial casco urbano.

Industria agrícola.

La asignación de cada uno de estos usos está convenientemente reflejada en el plano nº 4 de Ordenación.

4. Superficies:

Cesión 10%:	941 m ²
Suelo lucrativo:	8.467 m ²
Total suelo uso resid. + indust.:	9.408 m ²
Viales:	5.153 m ²
SUPERFICIE TOTAL:	14.561 m²

5. Número máximo de viviendas: 7 viviendas.

6. Gestión:

- Sistema de actuación: Compensación o Cooperación si después de 4 años no se ha iniciado el expediente.
- Figura de planeamiento: Proyecto de Urbanización.
- Iniciativa del planeamiento: Privada.

Artículo 281. Unidad de Ejecución nº 7.

1. Identificación: UE-7.

2. Objetivos:

Dotación de terrenos adecuados para la ubicación de instalaciones industriales con acceso inmediato desde la carretera de Castuera. Creación de un polígono industrial y control de los parámetros urbanísticos para el desarrollo de estas actividades sin interferencias indeseables con el tejido residencial.

3. Uso Prioritario: Polígono industrial.

4. Superficies:

Cesión 10%:	3.143 m ²
Suelo lucrativo:	28.284 m ²
Total suelo uso industrial:	31.427 m ²
Viales:	14.769 m ²
Equipamientos:	3.057 m ²
Espacio libre público:	7.596 m ²
SUPERFICIE TOTAL:	56.849 m²

5. Gestión:

- Sistema de actuación: Compensación o Cooperación si después de 4 años no se ha iniciado el expediente.
- Figura de planeamiento: Proyecto de Urbanización.
- Iniciativa el planeamiento: Privada.



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

