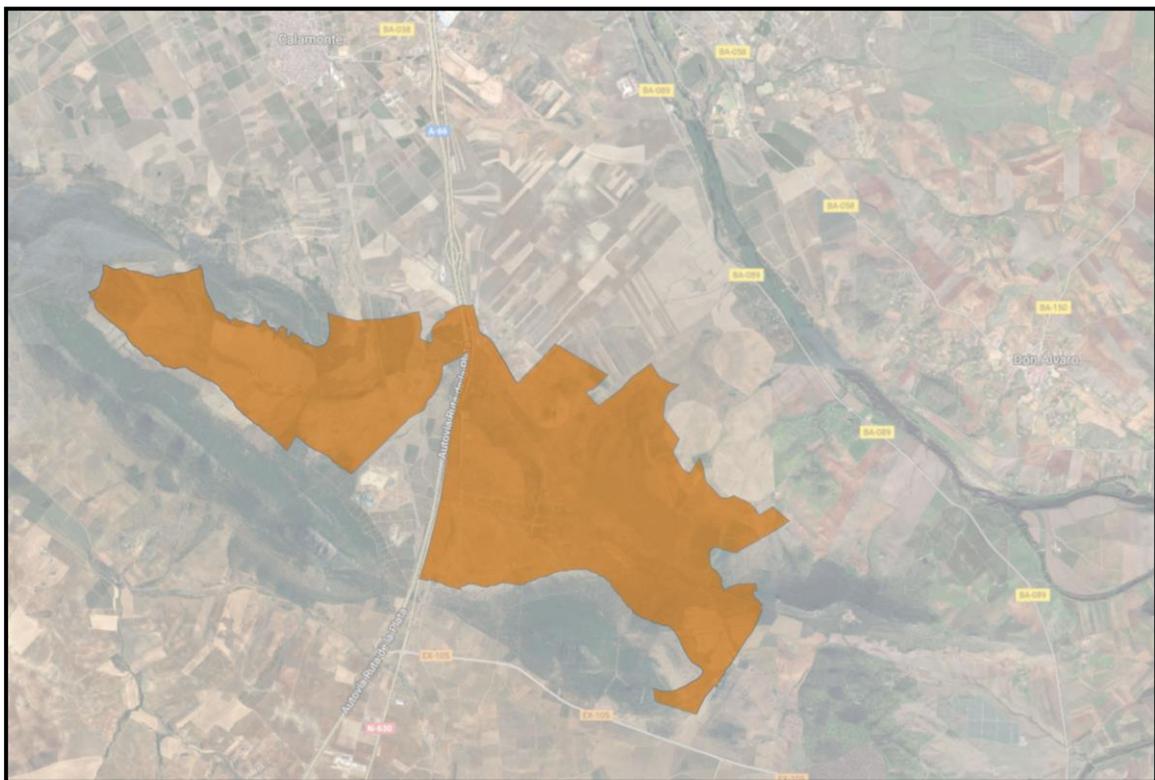


**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE MÉRIDA CONSISTENTE
EN AMPLIAR LOS USOS SUCEPTIBLES DE AUTORIZACIÓN
VINCULADOS AL OCIO DE LA POBLACIÓN E INCLUIRLOS EN EL
SUENO NO URBANIZABLE DE ALCAZABA-LOS HOLGADOS
(MANCHA ZONA SUR DEL T.M.)**



MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

PROMOTOR **GARVIGO GESTION SL**
M^a PIA SANCHEZ FERNANDEZ
M^a del CARMEN GARRIDO MACIAS

EQUIPO REDACTOR **RAFAEL MESA, ARQUITECTURA SLP**
MB3 GESTION

AGOSTO 2020

ÍNDICE

| | |
|---|-----------|
| 1. DATOS GENERALES | 3 |
| 1.1. PETICIONARIO..... | 3 |
| 1.2. ENCARGO..... | 3 |
| 1.3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y NORMATIVA DE APLICACIÓN..... | 3 |
| 2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN. | 4 |
| 3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PLANTEADA | 4 |
| 4. SITUACIÓN ACTUAL | 4 |
| 5. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN. | 6 |
| 6. DOCUMENTOS AFECTADOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. . | 9 |
| 7. TRAMITACIÓN | 10 |
| 8. CONCLUSIÓN | 12 |
| DOCUMENTOS MODIFICADOS DEL PGOU MÉRIDA | 13 |

1. DATOS GENERALES

1.1. PETICIONARIO

La presente Modificación puntual se realiza por INICIATIVA PRIVADA a petición de GARVIGO GESTION S.L. con CIF B06584262, MARIA PIA SANCHEZ FERNANDEZ con DNI 08803569-C y M^a DEL CARMEN GARRIDO MACÍAS con DNI 09160801-Q, propietarios de las parcelas incluidas dentro del Área de Suelo no Urbanizable denominado Alcazaba Holgados, con domicilio en C/ Los Maestros nº 3, Mérida (Badajoz), para que el Excmo. Ayuntamiento de Mérida promueva esta iniciativa.

1.2. ENCARGO

El encargo se realiza a la Empresa Rafael Mesa, Arquitectura SLP y MB3-Gestión, con domicilio a efectos de notificaciones en C/ Félix Valverde Lillo, portal nº 8, 4º B, de Mérida.

1.3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y NORMATIVA DE APLICACIÓN

El planeamiento vigente sobre el municipio consiste en el Plan General de Ordenación Urbana de Mérida con aprobación definitiva con fecha 19 de julio de 2000 y publicado en el DOE nº 106 de 12 de septiembre de 2000.

A la presente modificación le será de aplicación las siguientes normativas:

- Ley 11/2018, de 21 de Diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS) (BOE nº 250, Año 2018)
- Ley15/2001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LSOTEX) y sus modificaciones.
- Reglamento de Planeamiento, Decreto 7/2007, de 23 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (en adelante RPLANEX).

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de la modificación puntual consiste principalmente en dos puntos:

Primer Punto.- INCLUIR dentro de las *Condiciones de la edificación vinculada a las actividades de ocio de la población*, los **ALOJAMIENTOS DE TURISMO RURAL** que al ser una tipología posterior al PGOU y son muy similares a las edificaciones vinculadas para el ocio de la población, consideramos que se deben de dar cabida este tipo de actividades en el Suelo No Urbanizable del municipio.

La inclusión de los Alojamientos de turismo rural en SNU, pretende realizarse de modo que se adapte a la Ley 2/2011 de Turismo de Extremadura y referencias correspondientes, con el fin de actualizar conceptos conforme a la normativa actual.

Segundo Punto.- INCLUIR dentro de los *Usos susceptibles de autorización en los suelos zonificados como Suelo No Urbanizable de Alcazaba-Los Holgados (mancha zona sur del T.M.)* **LOS USOS DE RESTAURACIÓN Y ALOJAMIENTOS DE TURISMO RURAL**. Con el fin de favorecer la puesta en marcha de estas actividades, que refuerzan el tejido empresarial y económico de la localidad en los SNU.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PLANTEADA

Las razones que justifican la modificación son las siguientes:

- Incluir una nueva tipología edificatoria, como serían los ALOJAMIENTOS DE TURISMO RURAL en los usos vinculados al ocio de la población, para dar cabida a este tipo de actividad dentro del Suelo No Urbanizable.
- Posibilitar el desarrollo, en los suelos zonificados como Suelo No Urbanizable de Alcazaba-Los Holgados (mancha zona sur del T.M.) el uso de RESTAURACIÓN Y ALOJAMIENTOS DE TURISMO RURAL, para albergar nuevas actividades empresariales.

4. SITUACIÓN ACTUAL.

El Plan General de Ordenación Urbana de Mérida regula y establece, en el título Decimotercero de las Normas Urbanísticas, el régimen del Suelo No Urbanizable en el cual se determina los usos y las características edificatorias permitidas para este tipo de suelo.

El artículo 13.17 que regula las *Condiciones de la edificación vinculada a las actividades de ocio de la población* define aquellas instalaciones o edificaciones que quedaría dentro de este uso:

“1. Se incluyen aquí las instalaciones permanentes de restauración, también llamadas ventas es decir, las casas de comidas y bebidas en general, al servicio del viario local o comarcal, que comportan instalaciones de carácter permanente. Pueden incluir discotecas, pubs, terrazas al aire libre, piscinas y similares.....”

Sin embargo, en lo referente al Alojamiento de Turismo Rural no queda contemplado en ningún sitio y esta exclusión implica que este uso no es autorizable en ninguna de las categorías del suelo no urbanizable.

Esta limitación ocasiona un problema evidente a la hora de poder implantar este tipo de instalaciones y cuyo emplazamiento, para este tipo de suelo, queda recogido en la propia normativa sectorial (Decreto 65/2015, de 14 de abril, por el que se establece la ordenación y sistema de clasificación de los alojamientos de turismo rural de la Comunidad Autónoma de Extremadura).

Con esta modificación puntual se pretende incluir el Alojamiento de Turismo Rural dentro de los usos para ocio de la población cuyas condiciones edificatorias estarán vinculadas a las actividades de ocio de la población, y que se establecerá para todos aquellos suelos que admitan este uso.

El Plan General de Ordenación Urbana de Mérida, a efecto de aplicación de la normativa establece diferentes zonas de suelo no urbanizable en función de las características específicas del territorio y establece unos usos característicos o susceptibles de autorización para cada uno de ellos.

En nuestro caso nos centraremos en el área denominada como Alcazaba-Los Holgados, que se localiza al sur del núcleo urbano de Mérida con una superficie aproximada de 15,84 km².

En la actualidad, el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Mérida clasifica este suelo como suelo no urbanizable y lo zonifica como Suelo No Urbanizable de Alcazaba-Los Holgados.

Este suelo queda sujeto a la normativa de aplicación del artículo 13.29 de las Normas Urbanísticas del PGOU, el cual establece:

“Se incluyen en esta zona los suelos no urbanizables ocupados por pastos y pastizales dispersamente arbolados, pero con una clara vocación forestal.

- 1. Se consideran usos característicos de esta zona todos los definidos como tales en el artículo 13.8. de las presentes Normas.*

2. Se consideran usos susceptibles de autorización los siguientes:

- a) Las explotaciones extractivas.
- b) Los usos dotacionales.
- c) Los usos ligados a la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.
- d) Los que fueran declarados de utilidad pública o interés social.
- e) La vivienda agraria ligada a la explotación agropecuaria, así como las instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades primarias o de primera transformación de los productos, serán autorizables con las condiciones recogidas en el artículo 13.14, siempre que no se localicen en zonas sometidas a riesgo de inundación, y cuando se vinculen a una superficie mínima de veinticinco (25) Has.”

Para este tipo de suelo no se permite los usos vinculados al ocio de la población como uso susceptible de autorización, con lo cual consideramos que se limita la opción de poder realizar Alojamientos de Turismo Rural desfavoreciendo la puesta en marchas de estas actividades, que refuerzan el tejido empresarial y económico de la localidad.

5. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

Con la modificación propuesta, tal y como se ha indicado anteriormente, se pretende dos fines:

- Incluir una nueva tipología edificatoria, como son los ALOJAMIENTOS DE TURISMO RURAL en los usos vinculados al ocio de la población.
- Posibilitar el desarrollo, en los suelos zonificados como Suelo No Urbanizable de Alcazaba-Los Holgados (mancha zona sur del T.M.) el uso para restauración y alojamientos de turismo rural.

Para ello se incluirá en los usos vinculados al ocio de la población, el Alojamiento de turismo rural, que afectará al artículo 13.9 y el artículo 13.17 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Artículo 13.9. Usos susceptibles de autorización.

1. Son usos susceptibles de autorización en el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se trate, los siguientes:
 - a) Las explotaciones extractivas, o actividades relacionadas con la explotación de recursos mineros.

- b) Los usos dotacionales, vinculados al esparcimiento ligado al aire libre o a las actividades asistenciales con requerimientos especiales de ubicación.
 - c) Los usos vinculados al ocio de la población, como las instalaciones de restauración **y los alojamientos de turismo rural con las condiciones de edificación que se fijan en el artículo 13.17.4.**
 - d) Los usos ligados a la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.
 - e) Los que fueran declarados de utilidad pública o interés social.
 - f) Cuantos otros estuviesen directamente vinculados a los usos característicos.
2. Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos industriales o ligados a la producción industrial, cuando concurren circunstancias que impidan o desaconsejen su implantación en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger los usos industriales.
 3. Para autorizar la implantación de estos usos, y en función de la actividad concreta, será condición necesaria:
 - g) La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.
 - h) La formulación de un Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 13.17. Condiciones de la edificación vinculada a las actividades de ocio de la población.

1. Se incluyen aquí las instalaciones permanentes de restauración, también llamadas ventas es decir, las casas de comidas y bebidas en general, al servicio del viario local o comarcal, que comportan instalaciones de carácter permanente. Pueden incluir discotecas, pubs, terrazas al aire libre, piscinas y similares.
2. **Los alojamientos de turismo rural, de conformidad a lo establecido en la Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura y Decreto 204/2012 de 15 de octubre, por el que se establece la ordenación y clasificación de los alojamientos de turismo rural de la Comunidad Autónoma de Extremadura.**
3. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.

4. Se regirán por el contenido de las Normas generales de uso y edificación.
5. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros.
 - b) La altura no podrá superar los cinco (5) metros.
 - c) La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el quince por ciento (15%).
 - d) Los espacios no ocupados por la edificación deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.
 - e) Deberán prever la superficie de aparcamiento suficiente, en función de la capacidad del local, para no obstaculizar la circulación sobre la vía en la que se apoyen.
 - f) En caso de no ser posible la conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento, la implantación se atenderá a lo dispuesto en el artículo 13.20, apartado 3.d) y 3.e).

Y a su vez, ampliar los usos susceptibles de autorización que afectan al Suelo No Urbanizable de Alcazaba-Los Holgados (mancha zona sur del T.M.), recogidos en el artículo 13.29 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Artículo 13.29. Suelo No Urbanizable de Alcazaba-Los Holgados.

Se incluyen en esta zona los suelos no urbanizables ocupados por pastos y pastizales dispersamente arbolados, pero con una clara vocación forestal.

1. Se consideran usos característicos de esta zona todos los definidos como tales en el artículo 13.8. de las presentes Normas.
2. Se consideran usos susceptibles de autorización los siguientes:
 - a) Las explotaciones extractivas.
 - b) Los usos dotacionales.
 - c) Los usos ligados a la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.
 - d) Los que fueran declarados de utilidad pública o interés social.
 - e) La vivienda agraria ligada a la explotación agropecuaria, así como las instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades primarias o de primera transformación de los productos, serán autorizables con las condiciones recogidas en el artículo 13.14, siempre que no se localicen en zonas sometidas a riesgo de inundación, y cuando se vinculen a una superficie mínima de veinticinco (25) Has.

- f) **Los usos de restauración y alojamientos de turismo rural, en la mancha zona sur del T.M.**

6. DOCUMENTOS AFECTADOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

La modificación puntual que se propone en el presente documento afecta a las siguientes partes del Plan General de Ordenación Urbana de Mérida:

Normativa Urbanística

TITULO DECIMOTERCERO: REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO SEGUNDO: REGULACIÓN DE LOS USOS Y EDIFICACIÓN.

Artículo 13.9. Usos susceptibles de autorización.

| ESTADO ACTUAL | ESTADO MODIFICADO |
|--|--|
| <p>“1. Son usos susceptibles de autorización en el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se tratase, los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Las explotaciones extractivas, o actividades relacionadas con la explotación de recursos mineros. b) Los usos dotacionales, vinculados al esparcimiento ligado al aire libre o a las actividades asistenciales con requerimientos especiales de ubicación. c) Los usos vinculados al ocio de la población, como las instalaciones de restauración d) Los usos ligados a la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras....” | <p>“1. Son usos susceptibles de autorización en el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se tratase, los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Las explotaciones extractivas, o actividades relacionadas con la explotación de recursos mineros. b) Los usos dotacionales, vinculados al esparcimiento ligado al aire libre o a las actividades asistenciales con requerimientos especiales de ubicación. c) Los usos vinculados al ocio de la población, como las instalaciones de restauración y los alojamientos de turismo rural con las condiciones de edificación que se fijan en el artículo 13.17.4. d) Los usos ligados a la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.....” |

Artículo 13.17. Condiciones de la edificación vinculada a las actividades de ocio de la población

| ESTADO ACTUAL | ESTADO MODIFICADO |
|--|--|
| <p>“1. Se incluyen aquí las instalaciones permanentes de restauración, también llamadas ventas es decir, las casas de comidas y bebidas en general, al servicio del viario local o comarcal, que comportan instalaciones de carácter permanente. Pueden incluir discotecas, pubs, terrazas al aire libre, piscinas y similares.</p> <p>2. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.</p> <p>3. Se regirán por el contenido de las Normas generales de uso y edificación.</p> <p>4. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros. La altura no podrá superar los cinco (5) metros. La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el quince por ciento (15%). Los espacios no ocupados por la edificación deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado. Deberán prever la superficie de aparcamiento suficiente, en función de la capacidad del local, para no obstaculizar la circulación sobre la vía en la que se apoyen. En caso de no ser posible la conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento, la implantación se atenderá a lo dispuesto en el artículo 13.20, apartado 3.d) y 3.e).” | <p>“1. Se incluyen aquí las instalaciones permanentes de restauración, también llamadas ventas es decir, las casas de comidas y bebidas en general, al servicio del viario local o comarcal, que comportan instalaciones de carácter permanente. Pueden incluir discotecas, pubs, terrazas al aire libre, piscinas y similares.</p> <p>2. Los alojamientos de turismo rural, de conformidad a lo establecido en la Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura y Decreto 204/2012 de 15 de octubre, por el que se establece la ordenación y clasificación de los alojamientos de turismo rural de la Comunidad Autónoma de Extremadura.</p> <p>3. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.</p> <p>4. Se regirán por el contenido de las Normas generales de uso y edificación.</p> <p>5. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros. La altura no podrá superar los cinco (5) metros. La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el quince por ciento (15%). Los espacios no ocupados por la edificación deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado. Deberán prever la superficie de aparcamiento suficiente, en función de la capacidad del local, para no obstaculizar la circulación sobre la vía en la que se apoyen. En caso de no ser posible la conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento, la implantación se atenderá a lo dispuesto en el artículo 13.20, apartado 3.d) y 3.e).” |

CAPÍTULO TERCERO: NORMAS SEGÚN ZONAS.

Artículo 13.29. Suelo No Urbanizable de Alcazaba-Los Holgados

| ESTADO ACTUAL | ESTADO MODIFICADO |
|--|--|
| <p>“Se incluyen en esta zona los suelos no urbanizables ocupados por pastos y pastizales dispersamente arbolados, pero con una clara vocación forestal.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Se consideran usos característicos de esta zona todos los definidos como tales en el artículo 13.8. de las presentes Normas. 2. Se consideran usos susceptibles de autorización los siguientes: <ol style="list-style-type: none"> a) Las explotaciones extractivas. b) Los usos dotacionales. c) Los usos ligados a la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras. d) Los que fueran declarados de utilidad pública o interés social. e) La vivienda agraria ligada a la explotación agropecuaria, así como las instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades primarias o de primera transformación de los productos, serán autorizables con las condiciones recogidas en el artículo 13.14, siempre que no se localicen en zonas sometidas a riesgo de inundación, y cuando se vinculen a una superficie mínima de veinticinco (25) Has.” | <p>“Se incluyen en esta zona los suelos no urbanizables ocupados por pastos y pastizales dispersamente arbolados, pero con una clara vocación forestal.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Se consideran usos característicos de esta zona todos los definidos como tales en el artículo 13.8. de las presentes Normas. 2. Se consideran usos susceptibles de autorización los siguientes: <ol style="list-style-type: none"> a) Las explotaciones extractivas. b) Los usos dotacionales. c) Los usos ligados a la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras. d) Los que fueran declarados de utilidad pública o interés social. e) La vivienda agraria ligada a la explotación agropecuaria, así como las instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades primarias o de primera transformación de los productos, serán autorizables con las condiciones recogidas en el artículo 13.14, siempre que no se localicen en zonas sometidas a riesgo de inundación, y cuando se vinculen a una superficie mínima de veinticinco (25) Has. f) Los usos de restauración y alojamientos turísticos, en la mancha zona sur del T.M.” |

7. TRAMITACIÓN

Según establece el art. 50 de la LOTUS, en el punto 4, la revisión y la modificación de los Planes Generales Municipales se sujetarán a los mismos trámites prescritos para su aprobación.

La tramitación para el procedimiento de aprobación se desarrolla en el art. 49 de la LOTUS, debiendo corresponder su aprobación inicial por el órgano municipal competente, con un periodo de información pública no inferior a 45 días. Su remisión potestativa a la Comisión Intersectorial o solicitud municipal de los informes sectoriales. Su aprobación provisional por el órgano municipal junto con la Evaluación Ambiental, y su aprobación definitiva por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio de la Junta de Extremadura, con su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

Referente a la tramitación medioambiental, según la Ley 6/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en su artículo 49 será objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada, las modificaciones menores de los planes y programas mencionado en el artículo 38 de la ley.

Es por ello, que junto con el presente documento adjuntamos el “Documento ambiental simplificado”, para que la Dirección General de Medio Ambiente (órgano ambiental) emita el informe correspondiente al respecto.

8. CONCLUSIÓN

Con la presente modificación se pretende plasmar la intención del Ayuntamiento a petición de los propietarios para la modificación de los usos susceptibles de autorización en los vinculados al ocio de la población con la inclusión de los Alojamientos de Turismo Rural y permitir este uso en los Suelos No Urbanizable de Alcazaba-Los Holgados (mancha zona sur del T.M), habiendo justificado la propuesta realizada para la consecución de los objetivos planteados.

La admisión a trámite de la modificación, tendría numerosos efectos positivos sobre la zona y sobre Mérida, los cuales resumidamente son:

- Éxito económico y social de la zona asegurados por la gran diversidad de usos permitidos, los cuales se exponen con anterioridad.
- Reactivación económica y creación de empleo.
- Interés económico de los propietarios afectados.
- Beneficios para el sector de la construcción a nivel local como consecuencia de las futuras obras de ampliación, adecuación, y de nueva planta.
- Ampliación de la capacidad productiva y la correspondiente creación de puestos de trabajo.

Por todo ello creemos firmemente no solo en la idoneidad, sino también en la necesidad de dicha modificación puntual del Plan General Municipal de Ordenación de Mérida.

En Mérida, agosto de 2020.

Fdo.: Rafael Mesa. Arquitectura, SLP.
MB3-Gestión.

DOCUMENTOS MODIFICADOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE MÉRIDA.

ANEXO I

NORMATIVA URBANÍSTICA

ESTADO ACTUAL

Normativa Urbanística página **111**.

Normativa Urbanística pagina **113**.

Normativa Urbanística pagina **116**.

NORMATIVA URBANÍSTICA

ESTADO MODIFICADO

Normativa Urbanística página 111.

Normativa Urbanística pagina 113.

Normativa Urbanística pagina 116.

intemperie o bajo invernadero, la explotación forestal, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre; la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que implica su conservación y mejora, así como la formación de reservas naturales.

2. Dentro de las actividades de producción agropecuaria del apartado a) del número anterior, se establecen los siguientes usos pormenorizados:

a) Actividades agrícolas extensivas a la intemperie, en secano o regadío.

b) Actividades agrícolas intensivas, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros o invernaderos dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.

c) Actividades forestales, vinculadas a la explotación del conjunto de los recursos forestales arbóreos y arbustivos (madera, corcho, resina, carbón, frutos, esencias aromáticas, miel, etc).

d) Actividades ganaderas en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semipermanente, pero que en ningún caso suponen peligro de vertidos concentrados, y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.

e) Actividades ganaderas en régimen estabulado, es decir, cuando la alimentación del ganado proviene en más de un cincuenta por ciento (>50%) de aportes externos a la explotación, e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.

f) Piscifactorías, o instalaciones directamente necesarias para la cría de peces en viveros o estanques.

g) Actividades cinéticas.

3. Los usos anteriores se consideran permitidos en todas las zonas del suelo no urbanizable, excepto que se dispusiera lo contrario en su regulación pormenorizada, y todo ello, sin perjuicio de la aplicación del resto de la normativa que le fuera de aplicación, así como de las licencias o autorizaciones que para su desarrollo deban obtenerse.

Artículo 13.9. Usos susceptibles de autorización.

1. Son usos susceptibles de autorización en el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se trate, los siguientes:

a) Las explotaciones extractivas, o actividades relacionadas con la explotación de recursos mineros.

b) Los usos dotacionales, vinculados al esparcimiento ligado al aire libre o a las actividades asistenciales con requerimientos especiales de ubicación.

c) Los usos vinculados al ocio de la población, como las instalaciones de restauración.

d) Los usos ligados a la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.

e) Los que fueran declarados de utilidad pública o interés social.

f) Cuantos otros estuviesen directamente vinculados a los usos característicos.

2. Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos industriales o ligados a la producción industrial, cuando concurren circunstancias que impidan o desaconsejen su implantación en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger los usos industriales.

3. Para autorizar la implantación de estos usos, y en función de la actividad concreta, será condición necesaria:

a) La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.

b) La formulación de un Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 13.10. Usos de Infraestructuras y Servicios Públicos.

1. Los usos de infraestructuras y servicios públicos, tales como carreteras, vías ferroviarias, embalses, conducciones de agua, depuradoras, líneas eléctricas, oleoductos, gaseoductos, infraestructura de telecomunicaciones, vertederos, plantas de transferencia de residuos sólidos, etc, realizados directamente por la Administración, sus concesionarios o las empresas suministradoras de los servicios, se considerarán autorizables en todas las zonas del suelo no urbanizable, salvo en las zonas cuya regulación pormenorizada determine lo contrario.

2. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de Mérida o los departamentos competentes en materia de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma, podrán denegar la autorización de dichas infraestructuras o servicios públicos, imponer condiciones a su realización o solicitar la formulación de un Estudio de Impacto Ambiental o de Impacto Territorial, cuando consideren que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan General o en los Planes de Ordenación del Territorio que pudieran formularse, o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.

Artículo 13.11. Usos prohibidos.

Se consideran usos prohibidos en el suelo no urbanizable todos los no contemplados en los artículos anteriores.

Artículo 13.12. Edificaciones permitidas.

1. En los suelos no urbanizables, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su regulación pormenorizada, solamente estará justificada la edificación, si está vinculada a:

a) Las explotaciones agropecuarias.

b) La conservación del medio natural.

c) Las explotaciones extractivas.

d) La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos.

e) El servicio al tráfico automovilístico.

2. Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable, podrán edificarse instalaciones para:

a) Dotaciones.

b) Actividades de ocio de la población.

c) Actividades de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

3. Excepcionalmente, y bajo idéntica justificación a la prevista en el apartado anterior, podrán edificarse instalaciones para la producción industrial.

4. Con la justificación previa de que no existe la posibilidad de la formación de núcleo de población, podrán construirse edificios para vivienda familiar vinculados a las explotaciones agrícolas o al servicio de alguno de los usos permitidos.

5. La autorización de cualquier construcción en suelo no urbanizable estará sujeta a lo previsto en la Legislación de suelo.

6. Con carácter general se establece una parcela mínima de diez mil (10.000) metros cuadrados asociada a cualquier edificación aislada en suelo no urbanizable, siendo el retranqueo mínimo de edificación a los linderos de seis (6) metros, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 13.14 a 13.20 en función de los usos de que se trate y en los artículos 13.22 a 13.29 en función de la zona de suelo no urbanizable en que se ubiquen.

Sección Segunda: Determinaciones de carácter particular.

Artículo 13.13. Condiciones de las Explotaciones Extractivas.

1. Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

a) Las canteras: se trata de excavaciones a cielo abierto para la extracción de rocas y minerales.

b) Extracción de arenas o áridos: se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención de arenas y áridos de todo tipo.

c) Instalaciones anexas a la explotación: comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

d) Infraestructuras de servicios: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.

2. Condiciones de implantación:

a) Se consideran en todo caso como uso susceptible de autorización en el suelo no urbanizable, salvo que la regulación pormenorizada especifique lo contrario, y su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental previstos por la Legislación estatal o autonómica.

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

3. Se regirán por el contenido de las Normas generales de uso y edificación.

4. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros.
- b) La altura no podrá superar los cinco (5) metros.
- c) La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el quince por ciento (15%).
- d) Los espacios no ocupados por la edificación deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.
- e) Deberán prever la superficie de aparcamiento suficiente, en función de la capacidad del local, para no obstaculizar la circulación sobre la vía en la que se apoyen.
- f) En caso de no ser posible la conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento, la implantación se atenderá a lo dispuesto en el artículo 13.20, apartado 3.d) y 3.e).

Artículo 13.18. Condiciones de la edificación vinculada a las actividades declaradas de utilidad pública o interés social.

Las edificaciones vinculadas a actividades declaradas de utilidad pública o interés social y que deban ubicarse en el medio rural, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez(10) metros.
- b) La altura no podrá superar los diez (10) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija necesariamente una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.
- c) La parcela mínima vinculada a la edificación será de cinco mil (5.000) metros cuadrados.
- d) La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el veinticinco por ciento (25%). En caso de que la edificación sea equipamiento de uso y dominio público, sanitario, asistencial, social, cultural o educativo, la ocupación máxima podrá alcanzar el cincuenta por ciento (50%), siendo la edificabilidad máxima de 1.0 m²/m²s.
- e) Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

Artículo 13.19. Condiciones de las industrias no compatibles con el medio urbano.

1. Son aquellas que desarrollan una actividad fabril considerada como peligrosa o insalubre, lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse retirada de los núcleos de población y de los lugares y actividades que produzcan la estancia continuada o masiva de personas.

2. Se consideran en todo caso como *uso susceptible de autorización en el suelo no urbanizable, y su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la Legislación estatal o autonómica.

3. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación, así como lo previsto en las Normas Generales de Uso y Edificación del presente Plan.

4. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros.
- b) La altura de la edificación será la requerida para el desarrollo de la actividad autorizada.
- c) La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el quince por ciento (15%).
- d) Deberá prever la superficie de maniobra y aparcamiento suficiente para garantizar la no obstaculización del viario público.

Artículo 13.20. Uso Residencial.

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda unifamiliar, es decir, aquella situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso y con accesos exclusivos.

2. Se prevén específicamente los siguientes supuestos:

- a) Vivienda agraria ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal.
- b) Vivienda no agraria: Se entiende aquella que, sin estar vinculada a la explotación agropecuaria se adapta a la tipología del área o sea autorizada por estas normas. Se incluyen en este grupo las viviendas ligadas al entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras territoriales.

3. Condiciones generales de implantación.

- a) Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas.
- b) Se puede presentar de modo independiente o bien, vinculado y al servicio de cualquiera de los otros usos regulados para el suelo no urbanizable, en los casos en que así esté previsto.

c) Cierres de fincas. Estarán sujetos a previa licencia municipal, la cual se concederá para los que sean estrictamente necesarios para la pacífica y normal implantación del uso que se trate. En todo caso, los cerramientos deberán realizarse por medio de vallas agrícolas tradicionales (muros de piedra), alambradas, empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados.

d) Abastecimiento de agua. En aplicación de lo dispuesto por el Real Decreto 928/1979 de 16 de marzo, sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de aguas con destino al consumo urbano se dispone lo siguiente:

d1) No se podrá autorizar cualquier tipo de asentamiento humano hasta tanto no se quede garantizado el caudal mínimo de agua necesario para la actividad que se pretenda desarrollar, bien por suministro de la red municipal u otro distinto, y se garantice su potabilidad sanitaria, captación, emplazamiento, análisis, etc.

d2) Se considera que el agua es sanitariamente potable y, por lo tanto, apta para el consumo humano, cuando, en todo momento, a lo largo de la red de suministro, reúna las condiciones mínimas o cuente con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.

e) Evacuación de residuales. Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. En desarrollo de estas Normas, el Ayuntamiento fijará a partir de los estudios del Instituto Geológico y Minero, aquellas áreas en que, por razones de permeabilidad y, por lo tanto, de riesgos de contaminación, no se autorizará la implantación de pozos drenantes. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes. Asimismo, se recomienda en todos aquellos núcleos rurales o áreas en donde sea posible, implantar sistemas de depuración biológica, también llamados *filtros verdes+ con la finalidad de evitar la contaminación del sistema hídrico superficial.

f) Pozos: su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a cien (100) metros de cualquier pozo drenante de aguas residuales.

g) Condiciones estéticas. Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y paisaje en que estuviesen situadas; no deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados habrán de ser los normalmente utilizados en la zona.

4. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.
- b) La altura no podrá superar los cinco (5) metros.
- c) La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del cinco por ciento (5%) de su superficie. En todo caso, la superficie máxima ocupada no podrá superar los quinientos (500) metros cuadrados.
- d) Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

CAPÍTULO TERCERO: NORMAS SEGÚN ZONAS.

Artículo 13.21. Zonificación.

A los efectos de la aplicación de la normativa se establecen las siguientes zonas en función de las características específicas del territorio.

i.- El Ayuntamiento redactará el proyecto de los viales de servicio y definirá la fórmula de gestión y ejecución del mismo, siendo por cuenta de los titulares del suelo la cesión de los terrenos y el pago de las cantidades que se determinen por el Ayuntamiento para la ejecución de los viales.

Artículo 13.29. Suelo No Urbanizable de Alcazaba-Los Holgados.

Se incluyen en esta zona los suelos no urbanizables ocupados por pastos y pastizales dispersamente arbolados, pero con una clara vocación forestal.

1. Se consideran usos característicos de esta zona todos los definidos como tales en el artículo 13.8. de las presentes Normas.
2. Se consideran usos susceptibles de autorización los siguientes:
 - a) Las explotaciones extractivas.
 - b) Los usos dotacionales.
 - c) Los usos ligados a la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.
 - d) Los que fueran declarados de utilidad pública o interés social.
 - e) La vivienda agraria ligada a la explotación agropecuaria, así como las instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades primarias o de primera transformación de los productos, serán autorizables con las condiciones recogidas en el artículo 13.14, siempre que no se localicen en zonas sometidas a riesgo de inundación, y cuando se vinculen a una superficie mínima de veinticinco (25) Has.

NORMATIVA URBANÍSTICA

ESTADO MODIFICADO

Normativa Urbanística página 111.

Normativa Urbanística pagina 113.

Normativa Urbanística pagina 116.

intemperie o bajo invernadero, la explotación forestal, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre; la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que implica su conservación y mejora, así como la formación de reservas naturales.

2. Dentro de las actividades de producción agropecuaria del apartado a) del número anterior, se establecen los siguientes usos pormenorizados:

a) Actividades agrícolas extensivas a la intemperie, en secano o regadío.

b) Actividades agrícolas intensivas, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros o invernaderos dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.

c) Actividades forestales, vinculadas a la explotación del conjunto de los recursos forestales arbóreos y arbustivos (madera, corcho, resina, carbón, frutos, esencias aromáticas, miel, etc).

d) Actividades ganaderas en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semipermanente, pero que en ningún caso suponen peligro de vertidos concentrados, y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.

e) Actividades ganaderas en régimen estabulado, es decir, cuando la alimentación del ganado proviene en más de un cincuenta por ciento (>50%) de aportes externos a la explotación, e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.

f) Piscifactorías, o instalaciones directamente necesarias para la cría de peces en viveros o estanques.

g) Actividades cinéticas.

3. Los usos anteriores se consideran permitidos en todas las zonas del suelo no urbanizable, excepto que se dispusiera lo contrario en su regulación pormenorizada, y todo ello, sin perjuicio de la aplicación del resto de la normativa que le fuera de aplicación, así como de las licencias o autorizaciones que para su desarrollo deban obtenerse.

Artículo 13.9. Usos susceptibles de autorización.

1. Son usos susceptibles de autorización en el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se trate, los siguientes:

a) Las explotaciones extractivas, o actividades relacionadas con la explotación de recursos mineros.

b) Los usos dotacionales, vinculados al esparcimiento ligado al aire libre o a las actividades asistenciales con requerimientos especiales de ubicación.

c) Los usos vinculados al ocio de la población, como las instalaciones de restauración y los alojamientos de turismo rural con las condiciones de edificación que se fijan en el artículo 13.17.4.

d) Los usos ligados a la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.

e) Los que fueran declarados de utilidad pública o interés social.

f) Cuantos otros estuviesen directamente vinculados a los usos característicos.

2. Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos industriales o ligados a la producción industrial, cuando concurren circunstancias que impidan o desaconsejen su implantación en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger los usos industriales.

3. Para autorizar la implantación de estos usos, y en función de la actividad concreta, será condición necesaria:

a) La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.

b) La formulación de un Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 13.10. Usos de Infraestructuras y Servicios Públicos.

1. Los usos de infraestructuras y servicios públicos, tales como carreteras, vías ferroviarias, embalses, conducciones de agua, depuradoras, líneas eléctricas, oleoductos, gaseoductos, infraestructura de telecomunicaciones, vertederos, plantas de transferencia de residuos sólidos, etc, realizados directamente por la Administración, sus concesionarios o las empresas suministradoras de los servicios, se considerarán autorizables en todas las zonas del suelo no urbanizable, salvo en las zonas cuya regulación pormenorizada determine lo contrario.

2. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de Mérida o los departamentos competentes en materia de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma, podrán denegar la autorización de dichas infraestructuras o servicios públicos, imponer condiciones a su realización o solicitar la formulación de un Estudio de Impacto Ambiental o de Impacto Territorial, cuando consideren que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan General o en los Planes de Ordenación del Territorio que pudieran formularse, o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.

Artículo 13.11. Usos prohibidos.

Se consideran usos prohibidos en el suelo no urbanizable todos los no contemplados en los artículos anteriores.

Artículo 13.12. Edificaciones permitidas.

1. En los suelos no urbanizables, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su regulación pormenorizada, solamente estará justificada la edificación, si está vinculada a:

a) Las explotaciones agropecuarias.

b) La conservación del medio natural.

c) Las explotaciones extractivas.

d) La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos.

e) El servicio al tráfico automovilístico.

2. Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable, podrán edificarse instalaciones para:

a) Dotaciones.

b) Actividades de ocio de la población.

c) Actividades de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

3. Excepcionalmente, y bajo idéntica justificación a la prevista en el apartado anterior, podrán edificarse instalaciones para la producción industrial.

4. Con la justificación previa de que no existe la posibilidad de la formación de núcleo de población, podrán construirse edificios para vivienda familiar vinculados a las explotaciones agrícolas o al servicio de alguno de los usos permitidos.

5. La autorización de cualquier construcción en suelo no urbanizable estará sujeta a lo previsto en la Legislación de suelo.

6. Con carácter general se establece una parcela mínima de diez mil (10.000) metros cuadrados asociada a cualquier edificación aislada en suelo no urbanizable, siendo el retranqueo mínimo de edificación a los linderos de seis (6) metros, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 13.14 a 13.20 en función de los usos de que se trate y en los artículos 13.22 a 13.29 en función de la zona de suelo no urbanizable en que se ubiquen.

Sección Segunda: Determinaciones de carácter particular.

Artículo 13.13. Condiciones de las Explotaciones Extractivas.

1. Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

a) Las canteras: se trata de excavaciones a cielo abierto para la extracción de rocas y minerales.

b) Extracción de arenas o áridos: se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención de arenas y áridos de todo tipo.

c) Instalaciones anexas a la explotación: comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

d) Infraestructuras de servicios: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.

2. Condiciones de implantación:

a) Se consideran en todo caso como uso susceptible de autorización en el suelo no urbanizable, salvo que la regulación pormenorizada especifique lo contrario, y su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental previstos por la Legislación estatal o autonómica.

2. Los alojamientos de turismo rural, de conformidad a lo establecido en la Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura y Decreto 204/2012 de 15 de octubre, por el que se establece la ordenación y clasificación de los alojamientos de turismo rural de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
3. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.
4. Se regirán por el contenido de las Normas generales de uso y edificación.
5. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros.
 - b) La altura no podrá superar los cinco (5) metros.
 - c) La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el quince por ciento (15%).
 - d) Los espacios no ocupados por la edificación deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.
 - e) Deberán prever la superficie de aparcamiento suficiente, en función de la capacidad del local, para no obstaculizar la circulación sobre la vía en la que se apoyen.
 - f) En caso de no ser posible la conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento, la implantación se atenderá a lo dispuesto en el artículo 13.20, apartado 3.d) y 3.e).

Artículo 13.18. Condiciones de la edificación vinculada a las actividades declaradas de utilidad pública o interés social.

Las edificaciones vinculadas a actividades declaradas de utilidad pública o interés social y que deban ubicarse en el medio rural, cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez(10) metros.
- b) La altura no podrá superar los diez (10) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija necesariamente una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.
- c) La parcela mínima vinculada a la edificación será de cinco mil (5.000) metros cuadrados.
- d) La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el veinticinco por ciento (25%). En caso de que la edificación sea equipamiento de uso y dominio público, sanitario, asistencial, social, cultural o educativo, la ocupación máxima podrá alcanzar el cincuenta por ciento (50%), siendo la edificabilidad máxima de 1.0 m2t/m2s.
- e) Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

Artículo 13.19. Condiciones de las industrias no compatibles con el medio urbano.

1. Son aquellas que desarrollan una actividad fabril considerada como peligrosa o insalubre, lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse retirada de los núcleos de población y de los lugares y actividades que produzcan la estancia continuada o masiva de personas.
2. Se consideran en todo caso como *uso susceptible de autorización en el suelo no urbanizable, y su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la Legislación estatal o autonómica.
3. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación, así como lo previsto en las Normas Generales de Uso y Edificación del presente Plan.
4. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros.
 - b) La altura de la edificación será la requerida para el desarrollo de la actividad autorizada.
 - c) La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el quince por ciento (15%).
 - d) Deberá prever la superficie de maniobra y aparcamiento suficiente para garantizar la no obstaculización del viario público.

Artículo 13.20. Uso Residencial.

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda unifamiliar, es decir, aquella situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso y con accesos exclusivos.

2. Se prevén específicamente los siguientes supuestos:

- a) Vivienda agraria ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal.
- b) Vivienda no agraria: Se entiende aquella que, sin estar vinculada a la explotación agropecuaria se adapta a la tipología del área o sea autorizada por estas normas. Se incluyen en este grupo las viviendas ligadas al entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras territoriales.

3. Condiciones generales de implantación.

- a) Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas.
- b) Se puede presentar de modo independiente o bien, vinculado y al servicio de cualquiera de los otros usos regulados para el suelo no urbanizable, en los casos en que así esté previsto.
- c) Cierres de fincas. Estarán sujetos a previa licencia municipal, la cual se concederá para los que sean estrictamente necesarios para la pacífica y normal implantación del uso que se trate. En todo caso, los cerramientos deberán realizarse por medio de vallas agrícolas tradicionales (muros de piedra), alambradas, empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados.

d) Abastecimiento de agua. En aplicación de lo dispuesto por el Real Decreto 928/1979 de 16 de marzo, sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de aguas con destino al consumo urbano se dispone lo siguiente:

d1) No se podrá autorizar cualquier tipo de asentamiento humano hasta tanto no se quede garantizado el caudal mínimo de agua necesario para la actividad que se pretenda desarrollar, bien por suministro de la red municipal u otro distinto, y se garantice su potabilidad sanitaria, captación, emplazamiento, análisis, etc.

d2) Se considera que el agua es sanitariamente potable y, por lo tanto, apta para el consumo humano, cuando, en todo momento, a lo largo de la red de suministro, reúna las condiciones mínimas o cuente con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.

e) Evacuación de residuales. Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el baño de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. En desarrollo de estas Normas, el Ayuntamiento fijará a partir de los estudios del Instituto Geológico y Minero, aquellas áreas en que, por razones de permeabilidad y, por lo tanto, de riesgos de contaminación, no se autorizará la implantación de pozos drenantes. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes. Asimismo, se recomienda en todos aquellos núcleos rurales o áreas en donde sea posible, implantar sistemas de depuración biológica, también llamados *filtros verdes+ con la finalidad de evitar la contaminación del sistema hídrico superficial.

f) Pozos: su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a cien (100) metros de cualquier pozo drenante de aguas residuales.

g) Condiciones estéticas. Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y paisaje en que estuviesen situadas; no deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados habrán de ser los normalmente utilizados en la zona.

4. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.
- b) La altura no podrá superar los cinco (5) metros.
- c) La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del cinco por ciento (5%) de su superficie. En todo caso, la superficie máxima ocupada no podrá superar los quinientos (500) metros cuadrados.
- d) Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

CAPÍTULO TERCERO: NORMAS SEGÚN ZONAS.

Artículo 13.21. Zonificación.

A los efectos de la aplicación de la normativa se establecen las siguientes zonas en función de las características específicas del territorio.

i.- El Ayuntamiento redactará el proyecto de los viales de servicio y definirá la fórmula de gestión y ejecución del mismo, siendo por cuenta de los titulares del suelo la cesión de los terrenos y el pago de las cantidades que se determinen por el Ayuntamiento para la ejecución de los viales.

Artículo 13.29. Suelo No Urbanizable de Alcazaba-Los Holgados.

Se incluyen en esta zona los suelos no urbanizables ocupados por pastos y pastizales dispersamente arbolados, pero con una clara vocación forestal.

1. Se consideran usos característicos de esta zona todos los definidos como tales en el artículo 13.8. de las presentes Normas.
2. Se consideran usos susceptibles de autorización los siguientes:
 - a) Las explotaciones extractivas.
 - b) Los usos dotacionales.
 - c) Los usos ligados a la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.
 - d) Los que fueran declarados de utilidad pública o interés social.
 - e) La vivienda agraria ligada a la explotación agropecuaria, así como las instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades primarias o de primera transformación de los productos, serán autorizables con las condiciones recogidas en el artículo 13.14, siempre que no se localicen en zonas sometidas a riesgo de inundación, y cuando se vinculen a una superficie mínima de veinticinco (25) Has.
 - f) Los usos de restauración y los alojamientos de turismo rural, en la mancha zona sur del T.M.