

SECCIÓN TERCERA. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE HIGUERUELA

ANUNCIO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70 párrafo 2.º de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local y 157 párrafo 1 del Decreto 248/2001, de 14 de septiembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, una vez aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el pasado día 24 de febrero de 2023, la modificación puntual número 8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Higuera, se procede a la publicación del citado acuerdo, así como de la normativa urbanística íntegra, cuyo objeto es adecuar determinados aspectos relativos a los condicionantes generales de la edificación y los usos, a las necesidades aparecidas en el municipio, afectando de manera concreta a tres elementos de la normativa urbanística, siendo estos los siguientes:

1. Situación de fuera de ordenación, estableciendo las distintas situaciones acordes con la normativa urbanística de ámbito regional.

2. Condiciones de la edificación.

3. Condiciones de los usos turístico y agroindustrial.

Por todo ello la redacción de los nuevos artículos queda de la siguiente forma:

Título II.– Normas de régimen jurídico

CAPÍTULO 2. DERECHOS, OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS

SEC. 3.ª INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES Y CARGAS

Artículo 2.2.11.– Situaciones fuera de ordenación.

1. Es de aplicación el artículo 42.bis del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (Decreto Legislativo 1/2010).

2. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias o Planes Parciales, en su caso, que resulten disconformes con las mismas/os serán calificados como fuera de ordenación.

3. Se distinguen dos situaciones:

a. Situación de fuera de ordenación total: Para aquellas edificaciones que presenten manifiesta incompatibilidad con las determinaciones del planeamiento. Se incluyen en esta situación aquellas construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino, las que ocupen suelo destinado por el planeamiento a usos lucrativos incompatibles con los existentes o las que ocupen suelo en el que, según las normas urbanísticas, resulte expresamente prohibida su existencia por cualquier justificación debidamente fundamentada en el interés público.

a. Situación de fuera de ordenación parcial: Para aquellas construcciones y edificaciones en la que no concurren las circunstancias anteriores.

4. Obras y usos permitidos en los edificios en situación de fuera de ordenación total. Solo se autorizarán obras de mera conservación dirigidas a satisfacer los requisitos básicos de funcionalidad, mejora de la eficiencia energética, seguridad y habitabilidad de la edificación en los términos establecidos en la normativa de ordenación de la edificación, siendo posible la implantación de nuevos usos siempre que no sean contrarios con la ordenación territorial y urbanística vigente.

5. Obras y usos permitidos en los edificios en situación de fuera de ordenación parcial. Además de las indicadas en el apartado precedente, pueden admitirse obras de reforma y de mejora y cambios de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento.

6. En las situaciones de fuera de ordenación parcial o total, serán autorizables las obras que permitan corregir los efectos adversos sobre el medio ambiente de edificios e instalaciones existentes.

7. Las actuaciones permitidas en edificaciones en régimen de fuera de ordenación en base a lo dispuesto en los apartados anteriores no supondrán en caso alguno aumento de su valor a efectos expropiatorios ni de ejecución del planeamiento.

8. La declaración de edificaciones en régimen de fuera de ordenación, tanto plena como parcial, se hará constar en el Registro de la Propiedad de acuerdo con la normativa que regula este.



Título IV.– Normas de aplicación en suelo urbano

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

Sec. 4.ª Altura de los edificios

Artículo 4.1.7 Altura máxima de la edificación

1. La altura máxima de los edificios vendrá definida por el número de plantas edificables y por la altura en metros, debiendo cumplirse simultáneamente ambas condiciones.

2. La altura máxima de cualquier edificación será, con carácter general, de tres plantas o 10,50 metros.

3. No obstante lo anterior, se permitirán edificaciones de cuatro plantas o 13,50 m en aquellos tramos de fachadas consolidadas, a las cuales tenga fachada el solar, en los que al menos el 75 % de la longitud de fachada de los mencionados tramos, disponga de altura de cuatro o más plantas. La aplicación de tal circunstancia habrá de realizarse por los Servicios Técnicos Municipales, otorgándose la correspondiente Cédula Urbanística.

En cualquier caso habrá de respetarse la restricción de altura máxima en función del ancho de la vía a la que de frente el solar.

4. La altura máxima de edificios de 2 plantas será de 7,50 m y en edificios de 1 planta, esta será de 4,50 metros.

5. La altura máxima de edificación en función del ancho de la calle a la que de frente la fachada se ajustará a la especificada en el siguiente cuadro:

Ancho de calle	Altura en metros máxima	N.º máximo de plantas
Hasta 9 metros	7,50	B+I = 2
Igual o mayor de 9 metros	10,50	B+II=3

6. La altura mínima de edificación de nueva planta será de 3,20 m sobre la rasante del acerado, medidos de conformidad con lo establecido en el artículo 4.1.8, independientemente del ancho de la calle a la que de frente su fachada, siendo las medianeras resultantes tratadas con arreglo a lo establecido en el artículo 4.1.35 de las presentes Normas.

Título IV.– Normas de aplicación en suelo urbano

CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA.

SEC. 3.ª ORDENANZAS SU-2: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

SU-3: Vivienda unifamiliar adosada o agrupada artículo

Artículo 4.5.5 Condiciones de volumen

1. Tipología de edificación

Edificación aislada o agrupada, según las zonas señaladas en los planos de clasificación del suelo.

2. Alineaciones y rasantes

Son las definidas en el plano n.º 3 de las presentes Normas.

Si la alineación oficial no correspondiera con la real o actual, deberá cederse para viales el terreno de retranqueo definido, como condición previa para la obtención de la licencia municipal.

3. Parcela mínima

Se establece una parcela mínima de 225 m², de edificaciones de vivienda unifamiliar aislada, y de 150 m² a edificaciones de viviendas unifamiliares agrupadas o adosadas, con frentes de parcela mínimos a vía pública de 12 y 8 metros respectivamente.

4. Ocupación de parcela

Se permite una ocupación máxima de parcela del 60 %.

5. Retranqueos

En edificación adosada o agrupada se establece un retranqueo de 2,00 metros de las fachadas de la edificación respecto a la alineación o cerramiento de parcela en los frentes a la vía pública.

Las edificaciones aisladas deberán retranquearse un mínimo de 2,00 metros respecto a todos sus linderos.

6. Altura de edificación

Número máximo de plantas Dos (2)

Altura máxima de edificación 7,50 m

Se permite la construcción de semisótanos, no contabilizándose como planta siempre que su techo no esté situado a la altura superior a 1,50 metros sobre el nivel de la rasante.

La altura mínima de edificación de nueva planta será de 3,20 m sobre la rasante del acerado.

7. Vuelos

Se prohíben los vuelos sobre la alienación oficial a la vía pública, así como sobre los espacios libres obligatorios definidos por los retranqueos.

8. Patios

Cumplirán con lo estipulado en el artículo 4.1.15 y siguientes de las presentes Normas.

9. Cerramientos

Los cerramientos entre parcelas serán opacos hasta una altura de 2,00 metros.

Los cerramientos con frente a vía pública se permitirán opacos hasta una altura de 0,80 metros, y diáfanos hasta una altura total de 1,80 metros, pudiendo ser estos últimos de malla metálica, reja o vegetales.

10. Chaflanes

No son obligatorios, toda vez que la edificación quedará retranqueada respecto a la alineación oficial.

Título IV.– Normas de aplicación en suelo urbano

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

SEC. 6.^a PATIOS

Artículo 4.1.15 Patios de luces

1.– Se permitirán patios de luces interiores con las siguientes dimensiones mínimas.

a.– Patios a los que abren dormitorios, estancias y cocinas.

Se deberá poder inscribir en los mismos un círculo de diámetro igual o superior a 1/3 de la máxima altura de los paramentos que lo encuadren, con un mínimo de 3 m.

La superficie mínima será de 9 m².

La altura se medirá desde el nivel de pavimento de la planta más baja con uso residencial hasta las coronaciones de los paramentos verticales delimitados del patio.

b.– Patios a los que no abran dormitorios, ni estancias ni cocinas: Deberán permitir que se inscriba en su interior un círculo de diámetro igual o superior a 3 m siendo la superficie mínima de 9 m².

c.– Los patios deberán tener acceso directo para su limpieza y mantenimiento, bien desde dependencias comunes, o a través de alguna de las viviendas que, teniendo uso exclusivo del mismo, soporte la limpieza y mantenimiento de este.

d.– Se permitirán patios de menores dimensiones para ventilación de habitaciones no vivideras, como baños, aseos, despensas y trasteros.

2.– Se permitirán patios delanteros entendidos como los espacios abiertos privados que, estando al frente de la edificación, linda con la alineación oficial mediante una falsa fachada y en el que se puede inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 1/3 de la altura máxima de la edificación, con un mínimo de 4,50 m. Cuando la longitud del frente de parcela sea igual o superior a 12 m, la anchura máxima del patio delantero será equivalente a 2/3 de dicha longitud, debiendo mantener un cuerpo de edificación adosado a la alineación oficial con una longitud mínima de 1/3 de la longitud del frente de fachada. Se entiende por falsa fachada al elemento alineado que respeta la altura mínima de la edificación conforme al artículo 4.1.7, en el que se deberán abrir una serie de huecos capaces de ofrecer visualmente una continuidad con el lienzo que conforman el resto de fachadas a la calle. Deberán tener una entidad constructiva similar a la fachada real de la edificación, respetando las condiciones establecidas para el resto de fachadas de la normativa urbanística.

Título IV.– Normas de aplicación en suelo urbano

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

SEC. 8.^a RETRANQUEOS Y CHAFLANES

Artículo 4.1.24 Chaflanes

1. Se situarán chaflanes en obras de nueva edificación en los encuentros de alineaciones señalados expresamente en los documentos gráficos relativos a alineaciones.

2. También será obligatorio situar chaflanes en cualquier parcela en esquina con fachada a, al menos, una calle de anchura inferior a 6 m, donde se propongan nuevas construcciones o instalaciones o se intervenga sobre construcciones o instalaciones existentes, con las siguientes excepciones:

a) Que la calle o calles de ancho inferior a 6 m sea peatonal.

b) Que el ángulo interior de las alineaciones sea superior a 90 grados (obtuso) y quede justificada adecuadamente la visibilidad sin necesidad de chaflán.

c) Que la longitud del chaflán resultante sea inferior a la mínima exigida según las reglas del siguiente punto.

d) Que la parcela resulte inedificable.

3. Se considera chaflán al segmento que une dos puntos situados sobre cada una de las alineaciones que conforman un vértice y cumple las siguientes características en cuanto a posición, dimensiones y posibilidad de vuelos:

a. Forma: El chaflán se posicionará en la línea perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones que confluyan en la esquina. Se admitirán otras formas de resolver la esquina, siempre y cuando la envolvente de dicha forma sea tangente interior a la línea de chaflán correspondiente.

b. Longitud: La longitud mínima en planta del chaflán es de 1,5 m.

c. Altura: La resolución de la esquina en chaflán se realizará en todas sus plantas.

d. Vuelos: En los chaflanes regirán las mismas normas de vuelo que en el resto de las fachadas.

Título IV.– Normas de aplicación en suelo urbano

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

SEC. 10.^a CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 4.1.31 Toldos, marquesinas y repisas

Se prohíben los toldos y marquesinas de carácter fijo en tanto no esté desarrollada la regulación de elementos de ocupación del vuelo sobre la vía pública en la correspondiente ordenanza de la edificación.

Título IV.– Normas de aplicación en suelo urbano

CAPÍTULO 1.– CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

SEC. 10.^a CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 4.1.36 Cubiertas

1. Se considera cubierta el plano que constituye el cierre superior del edificio. De forma general, esta puede ser plana o inclinada.

2. En zonas de Casco Antiguo o con algún tipo de protección paisajística o ambiental, las cubiertas se resolverán a la manera tradicional, con cubierta inclinada con acabado de teja árabe. En el municipio de Higuera esta condición afecta al ámbito delimitado como Casco Antiguo en el plano “clasificación del suelo, usos por menorizados en suelo urbano” de las NN. SS.

3. Para el resto de edificaciones, el tipo de cubierta permitido puede ser plana o inclinada, ajustándose en cada caso a la normativa de desarrollo de planeamiento si lo hubiera.

4. En edificaciones protegidas cuya protección incluya los elementos de cubierta, incluida la propia volumetría del inmueble, deberá respetarse la tipología y acabado de la cubierta original.

5. Las cubiertas de las edificaciones deberán tener el mismo tratamiento que si de una fachada se tratara, debiendo presentar un acabado acorde al resto de la composición. Los pavimentos o materiales utilizados para cubrir la parte superior del plano de cubierta deberá ser en colores neutros y no reflectantes.

6. Los cuerpos construidos sobre las cubiertas deberán quedar integrados en la composición del edificio u ocultos. Se procurará que las antenas de TV-FM no sean visibles desde la vía pública.

7. Las cubiertas planas deberán aportar motivación de la solución escogida según criterios de eficiencia energética, diseño, u otros, con detalles constructivos de la solución y encuentro del peto con la fachada principal.

8. Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente máxima del 50 %. Preferentemente serán de teja árabe o similar, en colores rojizos o terrosos, en los faldones inclinados.

9. Las cubiertas podrán resolverse excepcionalmente con otras soluciones o materiales que no resulten discordantes con el entorno siempre y cuando la imagen final reproduzca un acabado similar a la teja. En estos casos se deberá aportar la justificación técnica y económica de su necesidad, y la conveniente integración de éstas con su entorno.

10. Se prohíben las cubiertas realizadas con fibrocemento.

11. Los aleros deberán resolverse a la manera tradicional con borde de alero del mismo material y en el mismo plano que el faldón de cubierta a que corresponda. Queda prohibida la elevación del borde del alero sobre la altura máxima permitida. Las cubiertas planas habrán de resolver un alero a la vía pública para garantizar una continuidad visual de la cornisa desde la calle. En estos casos se deberá aportar detalle constructivo de la solución adoptada.

Título IV.– Normas de aplicación en suelo urbano

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

SEC. 4.ª ALTURA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 4.1.9 Construcciones por encima de la altura máxima

1. Se prohíbe toda construcción por encima de la altura máxima de cornisa, salvo la formación de las cubiertas, los petos y barandillas de coronación, los elementos ornamentales de la fachada y/o edificación, los remates de escaleras y cuartos de ascensores, los accesos a cubiertas, chimeneas e instalaciones (entre las que se incluyen placas fotovoltaicas o solares, aerogeneradores, depósitos, antenas técnicas, calderas, unidades exteriores de climatización, compresores y similares). En viviendas unifamiliares aisladas se permite la construcción de elementos cubiertos con una altura libre máxima de 2,20 metros. Todas estas construcciones o instalaciones se ejecutarán bajo las condiciones establecidas en la presente ordenanza y con la limitación del treinta por ciento (30 %) de la superficie construida de la cubierta.

2. La altura de coronación no podrá ser superior en tres (3) metros a la altura de cornisa. Se permitirá superar la altura máxima de coronación en cubierta, solamente en edificaciones singulares situadas en las parcelas dotacionales y equipamiento público.

3. Los remates de escaleras, cuartos de ascensores, instalaciones, chimeneas y antenas técnicas no podrán sobrepasar la altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la cubierta de la última planta permitida, a excepción de los cuartos de máquinas de ascensores que estarán a lo dispuesto por la normativa de Industria aplicable, y en especial, por el Reglamento de aparatos elevadores.

4. Los espacios bajo cubierta podrán destinarse a trasteros o someros, solanas e instalaciones. A estos efectos se permitirán pendientes máximas de cubierta del 50 %.

Título IV.– Normas de aplicación en suelo urbano

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

SEC. 11.ª CONDICIONES TÉCNICAS Y DE HABITABILIDAD

Artículo 4.1.40 Condiciones higiénicas

1. Toda vivienda ha de ser exterior, disponiendo para ello de al menos una habitación vividera volcada a la vía pública o espacio abierto, sea público o privado, siempre que quede garantizado el acceso a bomberos según los requisitos establecidos en el Código Técnico de la Edificación y en la normativa de protección contra incendios que resulte de aplicación.

2. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.

3. Las plantas de semisótano sólo serán habitables cuando sobresalgan más de un metro sobre la rasante de todas sus fachadas y siempre que sea posible la ventilación cruzada.

4. Se procurará que toda la vivienda tenga posibilidad de ventilación cruzada, entendiéndose que existe esta posibilidad cuando tiene huecos practicables orientados en, al menos, dos sentidos cuya diferencia de orientación sea como mínimo de 90°.

5. Todas las piezas habitables tendrán luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total superior a la 1/10 de la superficie útil del local. La superficie real de ventilación podrá reducirse a un mínimo de 1/3 de iluminación.

6. En las cocinas, será obligatorio la colocación de un conducto de ventilación activada y evacuación de humos hasta la cubierta.

7. En los baños, retretes y despensas que no tengan ventilación natural se dispondrá de un sistema de ventilación activada.

8. Los humos procedentes de calderas, calentadores, etc., tendrán evacuación directa al exterior por medio de conductos independientes de los de ventilación.

Título IV.– Normas de aplicación en suelo urbano

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

SEC. 11.ª CONDICIONES TÉCNICAS Y DE HABITABILIDAD

Artículo 4.1.41 Condiciones de los servicios

1. En toda edificación de vivienda serán preceptivas las instalaciones de energía eléctrica para alumbrado y usos domésticos, agua fría y caliente. Estas instalaciones tendrán que cumplir las reglamentaciones particulares vigentes para cada una de ellas.

2. En todas las viviendas se instalará, cuando menos, un cuarto de aseo compuesto de retrete, lavabo y ducha. En la cocina o dependencia aneja se instalará un fregadero y un lavadero o toma de desagüe para lavadora.

3. En todos los edificios o parte de ellos donde se localicen actividades de carácter público (comercio, oficinas, institucional, cultural, recreativo, etc.) se dispondrá de un aseo con retrete y lavabo si la superficie es inferior a 100 m². Si la superficie supera los 100 m² deberán disponerse dos aseos. En todo caso se dispondrá un vestíbulo de independencia entre los aseos y el resto de los locales.

4. Cada uno de los retretes y fregaderos o lavaderos irá provisto de su correspondiente sifón hidráulico, registrable y accesible.

5. Todas las aguas negras o sucias deberán recogerse en bajantes y colectores y ser conducidas a la red general de saneamiento. En núcleos urbanos quedarán prohibidas las fosas sépticas. Los pozos negros estarán prohibidos en todo caso.

6. El sistema de cierre de los retretes será siempre hidráulico.

7. Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos hasta una altura mínima de 1,40 metros. Los paramentos afectados por el uso de la ducha hasta 1,95 m.

8. El acceso al aseo en viviendas no se permitirá desde las estancias de comedores, cocinas ni dormitorios. Si la vivienda está dotada de dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio.

9. En los espacios libres de parcela, se podrán autorizar piscinas con su equipo de depuración e instalaciones deportivas al aire libre, siempre que se construyan a cota de rasante de terreno o por debajo de la misma. En caso de que se realizaren por encima de la rasante computarán a efectos de ocupación y no podrán superar una altura máxima de 1,50 metros medidos desde la rasante del terreno hasta la cota de terminación del perímetro de la piscina.

10. Las piscinas deberán estar separadas un mínimo de 2,00 m de los linderos, salvo autorización por escrito con el colindante y mediante acuerdo por escrito expreso presentado en el momento de la solicitud de la licencia en el Ayuntamiento. En todo caso, la reducción máxima pactada no podrá ser inferior a 1,00 m.

11. Toda piscina, con independencia del sistema de alimentación que utilice, deberá estar dotada de sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo a cauce libre o público, y debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Título IV.– Normas de aplicación en suelo urbano

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE USO

SEC. 10.ª USO HOSTELERO

Artículo 4.2.27 Definición

Se define como uso hotelero el correspondiente a los edificios dedicados al alojamiento temporal de las personas, tanto de carácter público como privado. Se consideran incluidos dentro del uso hotelero las residencias y edificios análogos. A efectos de esta normativa urbanística también se consideran incluidos en este uso los alojamientos turísticos de carácter extrahoteleros, tales como las viviendas de uso turístico (VUT), los apartamentos turísticos, así como los alojamientos turísticos en el medio rural en las modalidades de casas rurales, apartamentos turísticos y alojamientos rurales singulares, según lo establecido en el Decreto 88/2018, de ordenación de los alojamientos de turismo rural en Castilla-La Mancha y siempre y cuando la legislación sectorial permita su implantación en suelo urbano.

Artículo 4.1.29 Condiciones

1. Los locales y edificios cumplirán las condiciones impuestas por la normativa vigente emanada de los organismos competentes.

2. La edificación se someterá a las condiciones generales de edificación y particulares de zona dictadas en estas Normas, y concretamente las condiciones de uso vivienda que les sean de aplicación.

3. Se permiten las actividades y uso complementarios, garaje, comercios, restaurantes, que deberán cumplir las condiciones de uso que les sean de aplicación.

4. Se reserva una plaza de aparcamiento por cada 3 habitaciones en hoteles de 1 estrella o categoría superior.

5. Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la legislación sectorial aplicable en materia de alojamientos turísticos y de medidas de seguridad en los mismos de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, así como a las disposiciones que en materia de accesibilidad y protección contra incendios señale el CTE según la diferente adscripción de los usos.

Título V.– Normas de aplicación en suelo no urbanizable

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE USO Y REGULACIÓN DE ACTIVIDADES

SEC. 8.ª ACTIVIDADES TURÍSTICAS Y RECREATIVAS

Artículo 5.2.21 Concepto

Se entiende por turísticas y recreativas aquellas actividades vinculadas al ocio, recreo y expansión de las personas, en contacto con el medio natural, incluido el alojamiento turístico. Estas actividades estarán sometidas a la legislación vigente estatal y autonómica en materia de turismo y protección al medio natural.

Artículo 5.2.23.2.5 Condiciones de edificaciones de hostelería.

Se entiende por edificación dedicada a la hostelería todas las instalaciones propias para alojamiento, y en ocasiones comidas, a personas en tránsito, así como instalaciones complementarias. Incluye hoteles, hostales, complejos de turismo rural, casas rurales, alojamientos rurales singulares, mesones, paradas, pensiones, albergues sociales, etc. Las explotaciones cinegéticas, agrícolas, ganaderas o forestales que de forma complementaria presten el servicio de alojamiento o comida, deberán respetar las condiciones definidas a continuación en todos aquellos elementos vinculados a la actividad alojativa y de restauración.

Condiciones de edificación:

– Deberá cumplir las siguientes condiciones:

· Parcela mínima	3.000 m ²
· Edificabilidad máxima	0,2 m ² /m ²
· Número máximo de plantas	Tres
· Altura máxima de cerramientos verticales	10 m
· Retranqueo mínimo a linderos	10 m
· Retranqueo mínimo con caminos	10 m

· Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad

– Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de edificación.

· Distancia mínima a núcleo urbano 1 km

Las edificaciones permanentes de bar-restaurante, de servicios y de hostelería cumplirán, además de las condiciones particulares anteriormente señaladas, las condiciones generales de edificación para el Suelo No Urbanizable, las que señalan estas normas para los citados usos en los suelos con destino urbano y cuantas les sean de aplicación de carácter supramunicipal y derivada de la normativa sectorial aplicable.

Título IV.– Normas de aplicación en suelo urbano

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE USO

SEC. 11.ª USO INDUSTRIAL

Artículo 4.2.30 Definición

Se define como uso industrial el correspondiente a locales, edificios e instalaciones dedicadas a la obtención y transformación de materias primas, así como a preparación y posteriores transformaciones, envasado, transporte y distribución.

En el uso industrial se prestará especial atención a las actividades que pudieran ocasionar molestias, perjuicios o daños a la salud o al medio natural según los siguientes criterios:

1. Serán consideradas como molestas las actividades que constituyan una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen.

2. Serán consideradas como insalubres las que den lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.

3. Serán consideradas como nocivas las actividades que puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.

4. Serán consideradas como peligrosas las que tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o los bienes.

Título V.– Normas de aplicación en suelo no urbanizable

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE USO Y REGULACIÓN DE ACTIVIDADES

SEC. 2.ª ACTIVIDADES RELACIONADAS CON USOS AGRARIOS



Artículo 5.2.3 Concepto y requisitos

1. Se consideran agrarias las actividades adscritas al sector primario relacionadas con la utilización y explotación de los recursos vegetales del suelo y la cría y reproducción de especies animales, incluidos los insectos, invertebrados o similares, que guardan relación directa con el destino y naturaleza de la finca. Dentro de las actividades adscritas al sector primario se incluyen aquellas que implican la primera transformación de productos agrícolas, entendiéndose por estas las que su producto final está incluido en el anexo I a que hace referencia el artículo 38.3 del tratado de funcionamiento de la Unión Europea. El ejercicio de estas actividades deberá sujetarse a las normas y planes sectoriales que les sean de aplicación, así como a la obtención de licencias urbanísticas en los casos señalados en los artículos 3.2.7, 3.2.8, 3.2.9, 3.2.13, 3.2.20, de estas Normas y en los casos de ejecución de instalaciones ganaderas, explotaciones piscícolas, construcciones e instalaciones anejas a la explotación agraria, instalaciones de primera transformación de producto y realización de infraestructuras de servicios a la explotación.

2. Las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones agrarias guardan una relación de dependencia y proporción adecuada a la tipología de los aprovechamientos a los que se dediquen las explotaciones a las que están vinculadas. Las construcciones ligadas a las explotaciones agrarias podrán incluir viviendas en aquellos casos en que se justifique la necesidad de las mismas y se demuestre su vinculación directa con la explotación de que se trate.

3. El Ayuntamiento delimitará áreas donde puedan ser establecidas instalaciones vinculadas a la ganadería estabulada en función de las características concretas de cada zona.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo establecido en el artículo 42 párrafo 2.º del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

En Higuera a 23 de marzo de 2023.–La Alcaldesa, Isabel Martínez Arnedo

6.187