



## CONSEJERÍA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES

*RESOLUCIÓN de 9 de mayo de 2002, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valencia del Ventoso.*

### ANEXO

#### NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VALENCIA DEL VENTOSO

##### 1.- GENERALIDADES.

##### 1.1.- NATURALEZA Y CONTENIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

###### Artículo 1.- Contenido de las Normas.

1.- Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento se adaptan en su contenido a lo establecido en los arts. 77, 78, y 80 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de aplicación según Ley 13/1997 de 23 de diciembre reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y de los arts. 91, 92, 93, 94, y 97 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Del mismo modo todas las determinaciones incluidas en el presente documento se adecúan a las características físicas del territorio, a las infraestructuras, a

las edificaciones y al Pliego de Prescripciones Técnicas que rigen en la redacción del presente Documento Técnico.

###### Artículo 2.- Objeto de las Normas.

1.- Es objeto de las presentes Normas, la ordenación desde el punto de vista urbanístico y medio ambiental del Termino Municipal de Valencia del Ventoso, delimitando el Suelo Urbano, Suelo apto para urbanizar y el Suelo no urbanizable, de forma que se disponga de diferentes Normativas de Ordenación Territoriales necesarias para el adecuado desarrollo del Municipio.

###### Artículo 3.- Marco legal de las Normas.

1.- El marco legal del documento se entenderá incluido dentro de las competencias atribuidas por la Ley de Régimen Local y de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio de 1992, de aplicación según Ley 13/1997, de 23 de diciembre reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como los Reglamentos que las desarrollan.

###### Artículo 4.- Ámbito de Aplicación de las Normas.

1.- Constituye el ámbito de aplicación de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico la totalidad del Término Municipal de Valencia del Ventoso.

###### Artículo 5.- Vigencia de las Normas.

1.- El plazo previsto de vigencia de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico será de ocho años a partir de su aprobación definitiva, finalizados los cuales deberá procederse automáticamente a su revisión.

**Artículo 6.- Interpretación de la documentación de las Normas.**

1.- La aplicación e interpretación de estas Normas corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Valencia del Ventoso. En las resoluciones de los casos dudosos o no previstos en las mismas, podrá solicitarse informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

**Artículo 7.- Revisión de las Normas.**

1.- Podrá realizarse una revisión anticipada de estas Normas en los supuestos de aparecer circunstancias especiales que alterasen sustancialmente el ritmo de crecimiento de la población.

**Artículo 8.- Modificación de las Normas.**

1.- En la aplicación de las Normas pueden plantearse situaciones que aconsejen modificaciones puntuales de las determinaciones expresadas, por lo que, una vez estudiada su conveniencia, se modificará la Norma siguiendo el mismo procedimiento que el empleado para su aprobación.

**Artículo 9.- Prelación Normativa.**

1.- Las presentes Normas serán inmediatamente ejecutivas una vez publicada su aprobación definitiva.

2.- Para las actuaciones urbanísticas que, en la fecha de aprobación de estas Normas, no tengan legalizada su situación, se tomarán las siguientes determinaciones:

a) Actuaciones sin licencia municipal: El Ayuntamiento de Valencia del Ventoso, por los medios a su disposición, dará publicidad al carácter ilegal de la actuación, suspenderá las obras o trabajos que se estén realizando y requerirá al Promotor para que solicite la aprobación, de acuerdo con las disposiciones de la vigente Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, de aplicación según Ley 13/1997 de 23 de diciembre reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura), y presentando la documentación exigida por las Normas Urbanísticas de las presentes Normas Subsidiarias, ajustadas a las regulaciones establecidas para la zona que le corresponda.

b) En las Actuaciones Urbanísticas o Planes Parciales que aún estando aprobados definitivamente, no estuviesen en curso de ejecución en la fecha de entrada en vigor de las presentes Normas, el Ayuntamiento de Valencia del Ventoso requerirá al Promotor para que, en el plazo de seis meses presente la documentación exigida por la Ley y las Normas. Transcurrido el plazo indicado sin cumplirse este requisito, la Corporación Municipal procederá a cancelar los compromisos que hayan podido ser fijados con anterioridad en el área afectada.

**Artículo 10.- Competencia.**

1.- La competencia para la aplicación de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de Valencia del Ventoso, y en lo que de acuerdo con lo indicado en la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, de aplicación según Ley 13/1997, de 23 de diciembre reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura) se asigna a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

**1.2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.****Artículo 11.- Suelo Urbano. Definición y Delimitación.**

1.- Constituirán el suelo urbano a los que el Planeamiento incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento establezca.

2.- Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

**Artículo 12.- Suelo apto para la urbanización. Definición y Delimitación.**

1.- Constituirán el suelo apto para urbanizar los terrenos que la Norma declare adecuados, en principio, para ser urbanizados a través de un Plan Parcial que deberá ser aprobado posteriormente.

**Artículo 13.- Suelo no urbanizable. Definición y Delimitación.**

1.- Constituirán el suelo no urbanizable los terrenos que la Norma Subsidiaria no incluya en la clase de suelo anterior, y en particular, los espacios que dicha Norma determine para otorgarles una especial protección, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

**2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.****2.1.- SUELO URBANO.**

2.1.1.- Figuras de planeamiento que lo desarrollan.

**Artículo 14.- Planes Especiales.**

1.- En desarrollo de las previsiones contenidas en las Normas

Subsidiarias de planeamiento podrán formularse Planes Especiales en suelo urbano sin necesidad de previa Aprobación del Plan Parcial, con las siguientes finalidades:

- a) Desarrollo del sistema general de comunicación y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel de Norma Subsidiaria.
- b) Ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
- c) Reforma interior en suelo urbano.
- d) Protección de los elementos de recintos o conjunto histórico-artísticos, y protección del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo y subsuelo, para su conservación y mejora.
- e) Saneamiento de las poblaciones.
- f) Mejora de los medios urbano, rural y natural.
- g) Cualesquiera otras finalidades análogas.

2.- Planes Especiales de Reforma Interior. Los Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano podrán tener por objeto las siguientes finalidades:

- a) Llevar a cabo actuaciones aisladas, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos.
- b) Con los fines señalados en el párrafo anterior, realizar asimismo operaciones integradas de reforma interior.

Artículo 15.- Estudios de Detalle.

1.- Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias.

2.- Su contenido tendrá por finalidad preveer o reajustar, según los casos:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes, y/o
- b) La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

3.- Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio.

4.- En ningún caso podrán ocasionar perjuicio, ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

5.- Se establecerán las previsiones para estacionamientos de coches que se localizarán contiguos a las edificaciones, en el margen de las bandas de circulación o en el interior de las parcelas ya sea en superficie o subterráneas, con una dotación mínima de una plaza de vehículo (20 metros cuadrados) por cada vivienda o por cada cien metros cuadrados de superficie construida en los otros usos.

2.1.2.- Gestión del Planeamiento.

Artículo 16.- Sistemas de actuación.

1.- Los deberes y cargas inherentes a la gestión del planeamiento urbanístico serán objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que la legislación urbanística establezca.

2.- Los sistemas de actuación son los siguientes:

- a) Compensación.
- b) Cooperación.
- c) Expropiación.

3.- La elección del sistema de actuación se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución.

4.- En el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en la Norma Subsidiaria y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.

5.- En el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

6.- La expropiación se aplicará, como sistema de actuación, por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas.

Artículo 17.- Convenios urbanísticos.

1.- Podrán realizarse convenios urbanísticos entre los propietarios y la Administración siempre que las cesiones gratuitas no sean menores que las que corresponderían de la aplicación del baremo incluido en los Anexos al Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

### 2.1.3.- Ejecución del Planeamiento.

#### Artículo 18.- Proyectos de Parcelación.

1.- El proyecto de parcelación estará integrado por los siguientes documentos:

- a) Plano de situación a escala 1:2.000, perfectamente referenciado.
- b) Plano del estado actual de la finca a la escala proporcionada con el tamaño de la misma.
- c) Plano de los lotes resultantes.
- d) Fichas a escala mínima 1:1.000 de cada lote que resulte de la parcelación.
- e) Memoria donde se haga constar los datos generales sobre situación, servidumbres, propiedad etc., así como justificación de que la parcela se ajusta a lo establecido en estas ordenanzas.
- f) Valoración de los lotes resultantes.

2.- A la solicitud de Licencia de Parcelación se acompañarán tres ejemplares del Proyecto debidamente visados por el Colegio Oficial.

#### Artículo 19.- Competencia.

1.- La competencia para la tramitación y resolución de la parcelación urbanística corresponde al Ayuntamiento de Valencia del Ventoso.

#### Artículo 20.- Proyectos de Urbanización.

1.- Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las Normas Subsidiarias en el suelo urbano y los Planes Parciales. No podrán tener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

2.- Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3.- La pavimentación tendrá las características adoptadas por el Ayuntamiento de Valencia del Ventoso para sus obras, que en general, y salvo que las condiciones de las zonas aconsejen otra solución será de firme rígido.

4.- Las secciones mínimas de alcantarillado serán de treinta (30) centímetros de diámetro y las velocidades máximas, de tres metros por segundo (3 m/seg.), cuando los conductos sean de cemento

centrifugado o vibrado. Las pendientes mínimas de los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%), y en los demás se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de medio metro por segundo (0,5 m/seg.). Los pozos de registro se ejecutarán de acuerdo al modelo del Ayuntamiento de Valencia del Ventoso, situándose en todos los entronques y cambios de dirección de la red, y en general de manera que las distancias máximas entre dos consecutivas sea inferior a cincuenta metros (50 m). Los sumideros de aguas pluviales se ejecutarán conforme al modelo utilizado por el Ayuntamiento de Valencia del Ventoso, situándose preferentemente en las esquinas de las manzanas, y en general de forma que la distancia máxima entre dos consecutivas sea inferior a veinticinco metros (25 m). En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios, se dispondrán cámaras de descarga cuya capacidad será de medio metro cúbico (0,5 m<sup>3</sup>) para las alcantarillas de treinta centímetros (30 cm.) de sección, y de un metro cúbico (1 m<sup>3</sup>) como mínimo para las restantes.

Solamente se podrá admitir el uso de fosas sépticas en el caso de viviendas unifamiliares aisladas, cuando siendo permitidas por las Normas Subsidiarias, no constituyan núcleo de población y se encuentren situadas a más de cien metros (100 m.), de un colector. En todos los demás casos el alcantarillado deberá verter a un colector público o bien a un cauce natural después de sufrir el proceso de depuración conveniente, mediante proyecto perfectamente justificado.

5.- Las secciones mínimas de la red de abastecimiento de agua será de cien centímetros (100 cm.). Habrá de preverse un consumo medio de 250 litros por habitante y día.

#### Artículo 21.- Otros medios de Ejecución del Planeamiento.

1.- El Planeamiento se ejecutará también a través de Proyectos de Edificación, que podrán ser de Obra Nueva o de Reforma o Ampliación de Edificaciones existentes, Proyectos de Demolición de Edificaciones, Señalamientos de Trazados, Proyectos de Actividades, Movimiento de Tierras, etc.

#### 2.1.4.- Actuaciones en el suelo urbano. Limitaciones.

##### Artículo 22.- Limitaciones.

1.- La adquisición del derecho a urbanizar en el suelo urbano requerirá la aprobación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento.

#### 2.2.- SUELO APTO PARA URBANIZAR.

##### 2.2.1.- Figuras de Planeamiento que lo desarrollan.

##### Artículo 23.- Planes Parciales.

1.- Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto en el

suelo clasificado como apto para urbanizar, desarrollar, mediante la ordenación detallada de una parte de su ámbito territorial las Normas Subsidiarias del Planeamiento.

No podrán redactarse Planes Parciales sin que, previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se hayan aprobado definitivamente las Normas Subsidiarias del Planeamiento; y en ningún caso podrán modificar las determinaciones de éstas.

2.- Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones indicadas en el Art. 83 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio) y en el Capítulo V del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Artículo 24.- Normas de Planeamiento aplicables a los Planes Parciales.

1.- Se trazarán los esquemas de circulación, estableciendo los enlaces o accesos necesarios desde la red principal, clasificando y diferenciando las vías según sus características de uso, función y velocidad asignada, de acuerdo con el sistema viario propuesto. Se dispondrán los estacionamientos necesarios de acuerdo con el carácter de las zonas.

2.- Las secciones transversales para los distintos usos y las pendientes máximas de la red viaria, serán como sigue:

a) Vías secundarias o de reparto: Ancho de calzada mínimo 7 m, ancho de acerado mínimo 2,50 m, ancho mínimo total 12 m, pendiente máxima 10%.

b) Vías colectoras: ancho de calzada mínimo 9 m, ancho de acerado mínimo 3,50 m, ancho mínimo total 16 m, pendiente máxima 7%.

c) Arterias principales: ancho de calzada mínimo 14 m, ancho de acerado mínimo 4,50 m, ancho mínimo total 23 m, pendiente máxima 7%.

3.- Se establecerán las previsiones para estacionamientos de coches que se localizarán contiguos a las edificaciones, en el margen de las bandas de circulación o en el interior de las parcelas ya sea en superficie o subterráneas, con una dotación mínima de una plaza de vehículo (20 metros cuadrados) por cada vivienda o por cada cien metros cuadrados de superficie construida en los otros usos.

4.- Se respetará la zonificación señalada en las Normas Subsidiarias del Planeamiento para cada sector.

En el plano de Zonificación del Plan Parcial se delimitarán, expresamente, las superficies destinadas a cada una de las clases de suelo de acuerdo con las exigencias que se indican:

a) Superficie para viales.

b) Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

Jardines: 15 m<sup>2</sup> de suelo por vivienda, Áreas de juego y recreo de niños: 3 m<sup>2</sup> de suelo por vivienda. En ningún caso el total de la superficie destinada a este sistema será inferior al diez por ciento de la superficie total ordenada.

c) Centros docentes. 10 m<sup>2</sup> de suelo por vivienda.

d) Servicios de interés público y social. 2 m<sup>2</sup> de superficie construida por vivienda.

5.- Se señalarán para cada manzana el tipo de edificación, la altura máxima, volumen edificable y uso de la edificación.

6.- Cuando se trate de actuaciones en suelos con usos terciarios los módulos aplicables serán los siguientes:

a) Sistema de espacios libres de dominio y uso público. 10 por ciento del total de la superficie del área de actuación.

b) Servicios de interés público y social. 4 por ciento del total de la superficie del área de actuación.

7.- En todo Plan Parcial será obligatorio delimitar expresamente los terrenos de cesión obligatoria y gratuita correspondiente al aprovechamiento lucrativo.

Artículo 25.- Planes Especiales.

1.- Las condiciones de los Planes Especiales serán las indicadas para el suelo no urbanizable.

2.2.2.- Actuaciones en suelo apto para ser urbanizado. Limitaciones.

Artículo 26.- Limitaciones.

1.- La adquisición de los propietarios del suelo apto para urbanizar del derecho a urbanizar requiere la aprobación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento y del Plan Parcial.

2.3.- SUELO NO URBANIZABLE.

2.3.1.- Figuras de Planeamiento que lo desarrollan.

Artículo 27.- Planes Especiales de protección del paisaje.

1.- La protección del paisaje, para conservar determinados lugares o perspectivas del territorio en cuanto constituye objeto de planeamiento especial, se referirá entre otros a estos aspectos:

a) Áreas naturales de interés paisajístico.

- b) Predios rústicos de pintoresca situación, amenidad, singularidad topográfica o recuerdo histórico.
- c) Edificios aislados que se distinguen por su emplazamiento o belleza arquitectónica y parques y jardines destacados por su hermosura y disposición artística, trascendencia histórica o importancia de las especies botánicas que en ellos exista.
- d) Perímetros edificados que formen un conjunto de valores tradicionales o estéticos.

#### Artículo 28.- Protección de vías de comunicación.

1.- La protección en el orden urbanístico de las vías de comunicación, en cuanto se refiere a la restricción del destino y uso de los terrenos marginales, permitirá:

- a) Dividir los terrenos en zonas de utilización, edificación, vegetación y panorámicas.
- b) Prohibir o limitar, de acuerdo con la legislación vigente, el acceso directo a las fincas desde la carretera.
- c) Señalar distancias mínimas para la desembocadura de otras vías.
- d) Disponer el retranqueo de las edificaciones como previsión de futuras ampliaciones y el establecimiento de calzadas de servicio.
- e) Ordenar los estacionamientos y los lugares de aprovisionamiento y descanso.
- f) Mantener y mejorar la estética de las vías y zonas adyacentes.

#### Artículo 29.- Protección de otros espacios.

1.- El planeamiento urbanístico especial podrá afectar, con fines de protección, a huertas, cultivos y espacios forestales, mediante restricciones de uso apropiadas para impedir su desaparición o alteración.

#### Artículo 30.- Mejora del medio urbano o rural.

1.- La mejora del medio urbano o rural y de los suburbios de las poblaciones podrá ser objeto de Planes Especiales encaminados a estas finalidades:

- a) Modificar el aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y su estado de conservación.
- b) Alterar determinados elementos vegetales, jardines o arbolado.
- c) Prohibir construcciones y usos perjudiciales.
- d) Someter a normas urbanísticas el acoplamiento de las edificaciones.

#### Artículo 31.- Planes de Saneamiento.

1.- Se conceptuarán como Planes y Proyectos de saneamiento los que se refieren a obras en el suelo y subsuelo para mejorar las condiciones de salubridad, higiene y seguridad. Estos Planes y Proyectos comprenderán las obras de abastecimiento de aguas potables, depuración y aprovechamiento de las residuales, instalación de alcantarillado, drenajes, fuentes, abrevaderos, lavaderos, recogida y tratamiento de basuras.

#### 2.3.2.- Actuaciones en suelo no urbanizable. Limitaciones.

#### Artículo 32.- Limitaciones.

1.- Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y en general, a los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que los regule.

### 3.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO.

#### Artículo 33.- Función social de la propiedad.

1.- La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.

#### 3.1.- SUELO URBANO. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

#### Artículo 34.- Derechos de los propietarios de suelo urbano.

1.- Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca la legislación urbanística y el planeamiento.

#### Artículo 35.- Deberes de los propietarios de suelo urbano.

1.- Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen —si aún no la tuvieron— la condición de solar, y edificarlos en plazo si se encontraran en ámbitos para los que así se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo.

2.- Los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán asumir los siguientes deberes:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del correspondiente ámbito; este porcentaje, que tiene carácter de máximo, podrá ser reducido por la legislación urbanística. Asimismo, esta legislación podrá reducir la participación de la Administración actuante en las cargas de urbanización que correspondan a dicho suelo.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

f) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

### 3.2.- SUELO APTO PARA SER URBANIZADO. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

Artículo 36.- Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

1.- La aprobación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento y del Plan Parcial, determina el deber y el derecho de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicable.

### 3.3.- SUELO NO URBANIZABLE. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

Artículo 37.- Derechos de los propietarios de suelo no urbanizable.

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

Excepcionalmente, a través del procedimiento previsto en la legislación urbanística, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público, previa justificación de que no deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en

razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

2.- En el suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Artículo 38.- Deberes de los propietarios de suelo no urbanizable.

1.- La transmisión de fincas no modificará la situación del titular de las mismas respecto de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución derivados de la misma. El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, así como en los compromisos que éste hubiera acordado con la Administración urbanística competente y hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales compromisos se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

2.- En las enajenaciones de terrenos, deberá hacerse constar en el correspondiente título:

a) Si se tratare de terrenos no susceptibles de edificación o con edificaciones fuera de ordenación de conformidad con el planeamiento aplicable, su expresa situación a estos efectos.

b) Si se tratare de terrenos en proceso de urbanización, los compromisos aún pendientes que el propietario hubiere asumido en orden a la misma.

c) En el supuesto de terrenos de urbanizaciones de iniciativa particular, la fecha de aprobación del planeamiento correspondiente y las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes.

### 4.- INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

#### 4.1.- COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

Artículo 39.- Competencia y procedimiento.

1.- La competencia para otorgar las licencias corresponde al Ayuntamiento de Valencia del Ventoso, de acuerdo con la legislación aplicable.

2.- El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo prevenido en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable.

#### 4.2.- LICENCIAS EN SUELO URBANO.

##### Artículo 40.- Licencias en suelo urbano.

1.- Estarán sujetos a previa licencia los actos de uso del suelo y del subsuelo tales como:

- a) Parcelaciones urbanas.
- b) Movimientos de tierras.
- c) Obras de nueva Planta.
- d) Obras de modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes.
- e) La primera utilización de las edificaciones.
- f) La modificación de usos de los edificios.
- g) La demolición de las construcciones.
- h) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- i) Licencias de obras de urbanización y sus modificaciones.
- j) Señalamientos de trazados.
- k) Licencias de vertederos.
- l) La apertura y funcionamiento de industrias y actividades.

##### Artículo 41.- Obligatoriedad de las Licencias de obra.

1.- No podrá comenzarse a ejecutar ningún tipo de obra sin antes obtener la correspondiente Licencia del Ayuntamiento de Valencia del Ventoso una vez abonado el correspondiente arbitrio.

##### Artículo 42.- Solicitud de Licencias.

1.- Las Licencias de Obras se solicitarán mediante solicitud, debidamente reintegrada al Ilmo. Sr. Alcalde Presidente de Valencia del Ventoso. Ésta será firmada por el propietario y de efectuarlo otra persona, tendrá que hacerse constar necesariamente, el nombre, apellidos y domicilio de aquél, así como documento de estar legalmente autorizada por la propiedad.

2.- A la solicitud se acompañarán los correspondientes volantes de dirección de Técnico competente que acrediten la dirección e inspección de la Obra por técnicos de competencia legal y un ejemplar del Proyecto, debidamente visado por el Colegio Oficial.

##### Artículo 43.- Caducidad de la Licencia.

1.- Las Licencias de Obra se entenderán caducadas en los siguientes casos:

- a) Por desestimiento del Solicitante.
- b) Por el transcurso de seis meses desde la fecha de la concesión sin haber comenzado las obras.
- c) Cuando comenzadas éstas, fueran suspendidas y transcurridos los plazos fijados en el acto de concesión de licencia de obra, y no habiéndose obtenido de la Alcaldía una prórroga por razones justificadas, que el interesado alegará en su solicitud.
- d) Pasando el plazo que se fije en la concesión de la Licencia y de la prórroga, en su caso.

2.- La suspensión aludida no producirá efectos de caducidad si obedece a probada fuerza mayor, o a mandato de la Autoridad competente.

##### Artículo 44.- Modificaciones del Proyecto.

1.- Las obras se realizarán con estricta sujeción al Proyecto autorizado, a las condiciones de la Licencia y a las disposiciones que el Ayuntamiento de Valencia del Ventoso pudiera dictar durante el curso de aquellas, por razones de seguridad e higiene pública.

2.- Si durante la ejecución de una obra conviniese alterar la estructura del edificio, el uso de los locales, la distribución de sus departamentos o la composición de las fachadas, habrá de pedirse Licencia de reforma acompañando a la solicitud los documentos que se especifican anteriormente, aunque limitados a las partes sujetas a la modificación.

3.- El original del Proyecto, se devolverá al propietario con la comunicación del acuerdo del Ayuntamiento de Valencia del Ventoso y fecha de la sesión en que se tomó quedando un duplicado de esa documentación en el expediente.

4.- Si el acuerdo es denegatorio se le dará cuenta de las razones por las cuales no puede autorizarse las obras, contra cuyo acuerdo podrá entablar los recursos que, con arreglo a la legislación vigente, sean procedentes.

5.- Al obtener la licencia, el propietario adquiere y acepta la obligación de abonar cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de la misma, por los daños que se produzcan en la vía pública, conducciones de agua, luz, farolas, hilos telefónicos y arbolado y de los traslados y modificaciones que deban hacerse en el pavimento de la vía pública a consecuencia de la obra.

6.- El ejemplar del Proyecto que se entregue al interesado habrá de tenerlo en la obra siempre a disposición de los técnicos y autoridades municipales para las comprobaciones que juzguen oportunas.

#### Artículo 45.- Clasificación de las Obras.

1.- Las Obras a ejecutar en el Término Municipal se clasificarán de la manera que sigue:

- a) Obras de nueva planta.
- b) Obras de reforma y ampliación.
- c) Obras menores.
- d) Obras de demolición de fincas.
- e) Andamios y vallas.
- f) Parcelaciones urbanísticas.
- g) Obras de Urbanización.

#### Artículo 46.- Definiciones de los tipos de obras.

1.- Se entenderá por Obras de Nueva Planta, aquellas que sean proyectadas y construidas sin utilización de obra alguna anterior, salvo el caso de ser reanudación de obra interrumpida.

2.- Por Obras de Reforma y Ampliación, las comprendidas en los grupos siguientes:

- a) Ampliaciones de edificios existentes.
- b) Reformas de edificios existentes, que afecten a la estructura.
- c) Obras de Acondicionamiento, Adecentamiento o Conservación de las edificaciones consistentes en:

- 1.- Construcción de miradores o balcones.
  - 2.- Reforma de huecos de fachada, siempre que se trate de más de dos huecos de luz superior a 1,20 m.
  - 3.- Revoco y pinturas de fachadas, siempre que sea necesaria la colocación de andamios fijos.
  - 4.- Decoración de fachadas.
  - 5.- Apertura de portadas de establecimientos comerciales.
- d) Obras de consolidación y apeos de la edificación.

3.- Por Obras Menores, aquellas que sin afectar a la estructura ni estar comprendidas en los grupos anteriores, puedan variar la distribución o decoración de un edificio.

4.- Por Obras de Demolición, las que tiendan a destruir la finca total o parcialmente.

5.- Por Parcelaciones Urbanísticas la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando la edificación en éstos pueda dar lugar a constitución de núcleo de población.

6.- Por obras de urbanización la ejecución de las obras referentes a la implantación de los servicios urbanísticos.

#### Artículo 47.- Obras de Nueva Planta. Documentos que debe contener el Proyecto.

1.- La solicitud de Licencia para toda obra de nueva planta irá suscrita por el técnico redactor y se acompañarán tres ejemplares del Proyecto visados por el Colegio Oficial.

2.- Este Proyecto deberá constar, por lo menos, de los siguientes documentos:

a) Plano de situación, a escala mínima 1:2000. Abarcará un sector que permita relacionar la calle donde se desea construir con las arterias importantes próximas, representando en la manzana donde se halle situado el terreno que se trate de edificar, los solares construidos y los que no lo están.

b) Planos del edificio a escala mínima 1:100 presentando como mínimo:

- Planta de cimentación.
- Planta de cada uno de los pisos distintos con las acotaciones necesarias para dejar determinadas las dimensiones de todos los elementos de la distribución.
- Planta de cubierta.
- Fachadas.
- Sección o secciones necesarias para expresar, completamente, la obra a realizar. Se acotarán las alturas de los pisos y los espesores y estructuras de los forjados y muros.

c) Memoria descriptiva en la que se hará constar:

- La superficie total del solar a construir; la edificada y la de los patios proyectados dentro del perímetro construido. Igualmente se indicará el número de pisos y la superficie de cada uno.

— Se razonará el cumplimiento de los artículos de las presentes ordenanzas en cuanto tengan relación con el Proyecto.

— Se detallarán las disposiciones adoptadas, sistema constructivo, cálculo de resistencia de estructuras, clases de materiales y cuantos pormenores sean necesarios para dejar bien expresada la obra que se proyecta.

#### Artículo 48.- Terminación de las Obras.

1.- Concluida la obra, el propietario vendrá obligado a presentar en la Alcaldía, un certificado de final de obra (según modelo oficial) expedido por la Dirección Técnica de las mismas, y que acredite que la obra fue terminada de acuerdo con el Proyecto, con las condiciones de la Licencia y Ordenanzas Municipales y que reúne, por tanto, las condiciones de habitabilidad.

#### Artículo 49.- Obras de Reforma. Documentos que debe contener el Proyecto.

1.- Serán los mismos documentos señalados para las obras de nueva planta aumentados con todos los planos del estado actual necesarios para definir la edificación existente. Las condiciones del proyecto y el número será el mismo que el señalado para las obras de nueva planta.

2.- Cuando se trate de obras de consolidación, apeos o demoliciones de tal manera que para dar idea de su alcance no sea necesario presentar planos, podrá reducirse el proyecto a una memoria descriptiva suficientemente detallada.

#### Artículo 50.- Obras Menores. Documentación que debe acompañar a la solicitud de licencias.

1.- La solicitud de Licencia para la ejecución de Obras Menores irá acompañada siempre de una Memoria Justificativa y en el caso de que se construya tabiquería interior se acompañarán los planos necesarios para que se aprecien las condiciones higiénicas en que se hayan de quedar las fincas, una vez ejecutadas las obras.

#### Artículo 51.- Andamios y Vallas. Precauciones de Seguridad.

1.- Para comenzar una obra de cualquier naturaleza que sea, se tomarán las debidas precauciones para garantizar la seguridad de los transeúntes y, caso necesario, la Alcaldía intervendrá dictando las medidas excepcionales conducentes a tal fin.

#### Artículo 52.- Vallas.

1.- En los frentes de los solares donde existan Obras de derribo, de reparación, o de Nueva Planta, se dispondrán vallas a dos metros de distancia de la línea de fachada, con una altura por lo menos de dos metros.

2.- En caso de calles estrechas se estará a lo que disponga el Ayuntamiento de Valencia del Ventoso previo informe del Técnico municipal.

#### Artículo 53.- Quioscos en la Vía Pública.

1.- En las vías públicas podrán autorizarse quioscos siempre que esta clase de construcciones por sus dimensiones y características, no perjudiquen a la circulación, a la estética o a la salubridad pública.

2.- La concesión habrá de solicitarse del Ayuntamiento de Valencia del Ventoso, acompañando:

a) Un plano de situación en la calle, referido a las fincas más próximas.

b) Plano a escala 1:50 de plantas sobre la rasante y sobre el mostrador, de alzado por cada frente distinto, una sección vertical y una Memoria.

#### 4.3.- LICENCIAS EN SUELO APTO PARA SER URBANIZADO.

##### Artículo 54.- Licencias en suelo apto para ser urbanizado.

1.- No podrán concederse licencias hasta tanto se apruebe definitivamente el correspondiente Plan Parcial de Ordenación.

#### 4.4.- LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

##### Artículo 55.- Licencias en suelo no urbanizable.

1.- Sólo podrán concederse las licencias y autorizaciones señaladas en el Art. 16 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, de aplicación según Ley 13/1997, de 23 de diciembre reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2.- Los edificios e instalaciones existentes antes de la aprobación de estas Normas deberán adaptarse a las condiciones expresadas en las mismas para su legalización.

#### 4.5.- PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

##### Artículo 56.- Obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones en curso de ejecución.

1.- Cuando se estuvieran ejecutando obras sin licencia, el órgano municipal competente dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si las obras fueran incompatibles con la ordenación vigente, se decretará su demolición a costa del interesado en todo caso,

procediéndose a la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno, si el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia, de acuerdo con lo establecido en los arts. 30 y 31 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, de aplicación según Ley 13/1997 de 23 de diciembre reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura).

b) Si las obras fueran compatibles con la ordenación vigente y el interesado hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, se le requerirá para que en el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, en el de dos meses, solicite la preceptiva licencia. De no tener adquirido dicho derecho o no solicitarse licencia se acordará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente, con las obras existentes al tiempo de la suspensión.

2.- Cuando las obras de edificación se realizasen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el órgano municipal competente dispondrá su suspensión inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, el ajuste de las obras a la licencia u orden citadas, en el plazo que se señale, que no podrá exceder del fijado en dichos actos para finalizar las obras. La falta de ajuste en el mencionado plazo determinará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y de las obras realizadas, de conformidad con la licencia u orden que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de demolición que sean precisos.

Artículo 57.- Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

1.- Si hubiere terminado una edificación sin licencia, el Ayuntamiento de Valencia del Ventoso, dentro del plazo de cuatro años a contar desde la total terminación de las obras, adoptará, previa la tramitación del oportuno expediente, alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si la edificación fuera conforme con el planeamiento, se requerirá al interesado para que en el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, en el de dos meses solicite la oportuna licencia. Ésta deberá otorgarse si se hubiera ya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. En otro caso, la licencia quedará condicionada a que, en el plazo de que se fije, se cumpla o garantice el deber de urbanizar y se abone, en su caso, el aprovechamiento materializado en exceso sobre el susceptible de apropiación, por su valor urbanístico. Procederá la expropiación o venta forzosa del terreno con la edificación, en los casos en que no se solicite la licencia o se incumplan las referidas condiciones.

b) Si la edificación fuera disconforme con el planeamiento, se dispondrá su demolición. Procederá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno cuando al tiempo de su terminación no se hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar la licencia. En otro caso, habrá de solicitarse en el plazo que se señale.

2.- Si se hubiere concluido una edificación contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento de Valencia del Ventoso, dentro del plazo de cuatro años, previa la tramitación del oportuno expediente, requerirá al interesado para que ajuste la edificación a la licencia u orden de ejecución o en caso de ser conforme con la legislación urbanística aplicable, solicite la oportuna licencia en el plazo de dos meses. Desatendido el requerimiento, se dispondrá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y las obras realizadas, de conformidad con la licencia u orden de ejecución que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de las demoliciones precisas.

Artículo 58.- Otros actos sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

1.- Cuando algún acto distinto de los regulados en el artículo anterior y precisando de licencia se realizase sin ésta o en contra de sus determinaciones, el órgano municipal competente dispondrá la cesación inmediata de dicho acto, debiendo el interesado solicitar licencia o ajustar la actividad a la ya concedida, en el plazo de dos meses.

2.- En defecto de solicitud de licencia o cuando ésta no pueda concederse por disconformidad con la ordenación vigente, se procederá a impedir definitivamente dicha actividad y, en su caso, a ordenar la reposición de los bienes afectados al estado anterior al incumplimiento de aquella.

Artículo 59.- Sujeción a otros regímenes.

1.- Lo dispuesto en los tres artículos anteriores se entenderá sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que estén sometidos determinados actos de edificación.

Artículo 60.- Subrogación de la Junta de Extremadura.

1.- En las actuaciones sin licencia u orden de ejecución, las medidas reguladas en esta sección serán acordadas por el órgano competente de la Junta de Extremadura, si requerido el Ayuntamiento de Valencia del Ventoso a estos efectos, no las adoptara en el plazo de un mes, a contar desde la recepción del requerimiento.

**Artículo 61.- Suspensión de licencias y paralización de obras.**

1.- El Alcalde de Valencia del Ventoso dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de la obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave.

2.- El Alcalde de Valencia del Ventoso procederá en el plazo de tres días, a dar traslado directo de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos previstos en el artículo 98 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común (Ley 30/1992 de 26 de noviembre).

3.- Si la sentencia anulara la licencia se estará a lo dispuesto en el artículo 40 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, de aplicación según Ley 13/1997, de 23 de diciembre reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura).

4.- Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de las sanciones procedentes.

**Artículo 62.- Revisión de licencias u órdenes de ejecución.**

1.- Las licencias u órdenes de ejecución cuyo contenido constituya manifiestamente alguna de las infracciones urbanísticas graves definidas en la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, de aplicación según Ley 13/1997, de 23 de diciembre reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura) deberán ser revisadas dentro de los cuatro años desde la fecha de su expedición por la Corporación municipal que las otorgó a través de alguno de los procedimientos del artículo 98 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común (Ley 30/1992 de 26 de noviembre).

2.- Anulada la licencia en el procedimiento previsto en el número anterior, se estará a lo dispuesto en el artículo 40 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, de aplicación según Ley 13/1997, de 23 de diciembre reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura).

3.- Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de las sanciones procedentes.

**Artículo 63.- Medios de restauración del orden urbanístico en zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libres.**

1.- Los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el artículo 242 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, de aplicación según Ley 13/1997, de 23 de diciembre reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura) que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libres quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en el artículo 248 mientras estuvieren en curso de ejecución, y al régimen previsto en el artículo 249 en ambos casos del Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, de aplicación según Ley 13/1997, de 23 de diciembre reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura), cuando se hubieren consumado sin que tenga aplicación la limitación de plazo que establece dicho artículo.

2.- Las licencias u ordenes de ejecución que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el planeamiento serán nulas de pleno derecho. Mientras las obras estuvieren en curso de ejecución se procederá a la suspensión de los efectos de la licencia y la adopción de las demás medidas previstas en estas Normas. Si las obras estuvieren terminadas, se procederá a su anulación de oficio por los trámites previstos en el artículo 98 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común (Ley 30/1992 de 26 de noviembre).

**Artículo 64.- Obras de Edificación en suelo no urbanizable.**

1.- En todos los supuestos regulados en esta sección, si la obra de edificación se estuviera realizando o se hubiera realizado ya en suelo no urbanizable, la aplicación de la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa tendrá carácter facultativo.

**4.6.- INSPECCIÓN URBANÍSTICA.****Artículo 65.- Competencia sobre inspección urbanística.**

1.- La inspección urbanística se ejercerá por los órganos de la Junta de Extremadura y el Ayuntamiento de Valencia del Ventoso, dentro de sus respectivas competencias, y de acuerdo con la legislación vigente.

2.- El Alcalde de Valencia del Ventoso ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del Término Municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

**4.7.- ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.****Artículo 66.- Declaración de ruina.**

1.- Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado

ruinoso, el Ayuntamiento de Valencia del Ventoso de oficio o a instancia de cualquier interesado declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera. En los casos de edificaciones incluidas en cualquier grado del Catálogo de Bienes de estas Normas, se precisará informe de la Consejería de Cultura.

2.- Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

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

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

3.- Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento de Valencia del Ventoso, lo ejecutará éste a costa del obligado.

4.- Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento de Valencia del Ventoso o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

#### 4.8.- CONSERVACIÓN DE INMUEBLES.

Artículo 67.- Deber de conservación.

1.- Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán mantenerlos en las condiciones y con sujeción a las normas señaladas en el artículo 21.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, de aplicación según Ley 13/1997, de 23 de diciembre reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura).

2.- El Ayuntamiento de Valencia del Ventoso y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización.

Artículo 68.- Órdenes de ejecución por motivos turísticos o culturales.

1.- El Ayuntamiento de Valencia del Ventoso y los organismos competentes podrán también ordenar, por motivos de interés turístico, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.

2.- Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que le corresponde, y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general.

3.- Los propietarios de bienes incluidos en los catálogos a que se refiere el artículo 93 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, de aplicación según Ley 13/1997, de 23 de diciembre reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura) podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

#### 4.9.- FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 69.- Aplicación de las Normas de Fomento de la Edificación.

1.- Se aplicarán las disposiciones de los artículos 35 y 36 de la Ley de Régimen sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, de aplicación según Ley 13/1997 de 23 de diciembre reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en lo relativo al fomento de la edificación.

#### 5.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

##### 5.1.- DEFINICIONES APLICABLES A ESTAS ORDENANZAS.

Artículo 70.- Generalidades.

1.- A efectos de estas Ordenanzas y Normas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes:

Artículo 71.- Solar.

1.- Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

— Que estén urbanizados con arreglo a estas Normas con dotaciones de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de residuales y suministro de energía eléctrica, precisando que el espacio vial a que la parcela de frente tenga construidos el encintado de aceras y pavimentada la calzada.

— Para su edificación deberá tener señaladas las alineaciones, rasantes y en su caso las líneas de la edificación si existiera retranqueo con arreglo a las Normas.

2.- Además de cumplir las condiciones precedentes, para que los solares sean edificables dispondrán de una fachada mínima de 4,50 metros a la vía pública y una forma tal que los linderos laterales tengan respecto de la perpendicular a la línea de fachada o fachadas un ángulo superior a 20°. Estos linderos laterales tampoco podrán disponer de entrantes o salientes con profundidad superior a 1/3 de su ancho.

3.- Dado alguno de estos casos, para poder edificar deberá previamente obtenerse la reparcelación o rectificación de linde con el colindante o colindantes. Si existiera algún edificio o edificios colindantes y fueran suficientemente recientes para desechar la posibilidad de reparcelación, el Ayuntamiento a la vista de las circunstancias particulares de cada caso, podrá otorgar la licencia y siempre que por sus condicionantes físicos pueda incluirse una vivienda de las consideradas como mínimas.

4.- En todas las edificaciones de nueva planta se reservarán plazas de aparcamiento en la cuantía de una plaza por vivienda o por cada cien metros o fracción de superficie construida en los demás usos. Para los casos que la dotación señalada sea de difícil ejecución podrá justificarse por la existencia de ésta en un entorno próximo.

5.- No obstante las condiciones señaladas anteriormente, serán consideradas como edificables, a los efectos del cumplimiento de la parcela mínima, todas aquellas parcelas que con anterioridad a la aprobación de estas Normas estuvieren inscritas en el Registro de la Propiedad.

#### Artículo 72.- Alineaciones Oficiales.

1. Son las líneas que se fijan como tales en el suelo urbano.
2. Alineaciones exteriores: Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles, plazas y espacios libres de uso público.
3. Alineaciones interiores: Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior cuando lo hubiere.

#### Artículo 73.- Alineaciones actuales.

- 1.- Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

#### Artículo 74.- Fincas fuera de línea.

- 1.- Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca, limitada por las alineaciones actuales.

#### Artículo 75.- Finca remetida.

- 1.- Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de la finca.

#### Artículo 76.- Parcela edificable.

- 1.- Es la parte del solar comprendida entre las alineaciones oficiales.

#### Artículo 77.- Retranqueo.

- 1.- Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada.
- 2.- Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

#### Artículo 78.- Rasantes oficiales.

- 1.- Son los perfiles longitudinales de las vías o calles definidos en los planos correspondientes.

#### Artículo 79.- Rasantes actuales.

- 1.- Son los perfiles longitudinales de las vías existentes en la actualidad y que podrán acoplarse o no a los perfiles de las vías en proyecto.

#### Artículo 80.- Línea de edificación.

- 1.- Es la que delimita la superficie ocupada.

#### Artículo 81.- Altura de la edificación.

- 1.- Es la distancia vertical desde la rasante de la acera adosada al edificio, a la cara inferior del forjado correspondiente al techo de la última planta medida en el eje de la fachada.
- 2.- La altura de un edificio se medirá de acuerdo con lo señalado en las presentes Normas. Si la longitud del edificio fuera menor de 20 metros, la altura se medirá en el punto medio de la fachada. Si la longitud del edificio es mayor y la calle tiene pendiente, la medida se tomará a los 10 m. del punto más bajo, debiéndose escalonar la construcción, para no sobrepasar la altura máxima permitida.

#### Artículo 82.- Altura de piso.

- 1.- Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

#### Artículo 83.- Altura libre de pisos.

- 1.- Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

#### Artículo 84.- Superficie máxima de ocupación.

- 1.- Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela edificable.

**Artículo 85.- Superficie ocupada.**

1.- Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de la construcción, excepto los vuelos.

**Artículo 86.- Superficie edificada o construida por planta.**

1.- Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

**Artículo 87.- Superficie total edificada o construida.**

1.- Es la resultante de la suma de las superficies edificadas o construidas de todas las plantas.

**Artículo 88.- Superficie máxima construible.**

1.- Se define como tal la superficie total edificable que se reglamente cuantitativamente para cada parcela.

**Artículo 89.- Espacio libre de parcela.**

1.- Es la parte de parcela que queda después de excluir la superficie ocupada.

**Artículo 90.- Patio interior.**

1.- Es el patio cerrado que queda totalmente limitado por la edificación.

**Artículo 91.- Pieza habitable.**

1.- Se entiende como pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos, etc.

**Artículo 92.- Plaza de aparcamiento.**

1.- Se entiende por plaza de aparcamiento el espacio superficial, cubierto o no, de dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 metros, apto para la permanencia limitada de coches del tipo de turismo dotado de acceso independiente necesario desde la red de vías públicas, o unido a ellas.

**Artículo 93.- Planta Baja.**

1.- Es la planta del edificio cuyo piso está a nivel de la rasante de la acera adosada al edificio, exigiéndose cuando la construcción esté retranqueada que el acceso a esta planta desde dicho nivel, no suponga nunca una pendiente superior al 30%, con un máximo por encima o por debajo de la rasante de un metro.

**Artículo 94.- Portal.**

1.- Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores, si los hubiere.

**Artículo 95.- Sótanos o semisótanos.**

1.- Se entiende por sótano la totalidad o parte de una planta cuyo techo se encuentre, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con el edificio.

2.- Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

3.- En cualquier caso, se contabilizará como semisótano la planta o parte de la planta que al menos tenga la mitad de su altura por encima de la rasante.

4.- Para que la planta completa se contabilice como semisótano, ésta deberá tener al menos el 80% de su perímetro a fachada en la que se cumpla la condición de tener al menos la mitad de su altura por encima de la rasante.

5.- En los solares que por su condición topográfica tengan frente a dos calles con rasantes distintas se contabilizará el 50% de la profundidad del solar como sótano o semisótano, según el caso, y como sótano, semisótano o planta baja el otro 50%, dependiendo de las condiciones establecidas para cada caso.

6.- Los sótanos y semisótanos computarán dentro de la edificabilidad permitida de acuerdo con lo señalado en el apartado de Condiciones de Aprovechamiento de estas Normas.

**Artículo 96.- Edificio exento.**

1.- Es aquél que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

**Artículo 97.- Usos permitidos.**

1.- Son los que se consideran adecuados en cada una de las zonas o parcelas que se señalan en las Normas.

**Artículo 98.- Usos prohibidos.**

1.- Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas o parcelas que se señalan en las Normas.

**Artículo 99.- Edificio exclusivo.**

1.- Es aquel en el que, en todos sus locales, se desarrollan actividades comprendidas dentro del mismo uso.

Artículo 100.- Edificios o instalaciones fuera de ordenación.

1.- Se consideran como tales los erigidos con anterioridad a la aprobación de las Normas, que resultaren disconformes con las mismas.

### 5.2.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

Artículo 101.- Parcelaciones.

1.- Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

2.- Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el planeamiento urbanístico que le sea de aplicación o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.

3.- Serán indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente planeamiento, a fin de constituir fincas independientes.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo puede segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

d) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo o superficie construable, cuando se edifique la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edifique la correspondiente a solo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

4.- Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia o a la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que la contenga.

5.- En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de las disposiciones de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, de aplicación según Ley 13/1997, de 23 de diciembre reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura) y sus Reglamentos.

Artículo 102.- Reparcelaciones.

1.- Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

2.- La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la Administración actuante.

3.- No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de ejecución.

### 5.3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Artículo 103.- Disposiciones genéricas.

1.- Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse las dimensiones de cualquier edificación y sus distancias, así como las formas de medir y aplicar estas limitaciones.

2.- Las construcciones habrán de situarse dentro de las áreas edificables limitadas por las alineaciones oficiales, sólo podrán sobresalir de las líneas de fachada de la edificación con los salientes y vuelos que se determinan en estas Normas.

3.- En las zonas cuyas Ordenanzas admitan retranqueos de fachada, ninguna construcción por encima de la rasante, podrá ocupar la faja de retranqueo, salvo los vuelos autorizados. La urbanización y mantenimiento de dichas fajas será a cargo de los propietarios.

4.- Con independencia de lo establecido en estas condiciones generales, deberán cumplirse los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración local, que sean aplicables.

Artículo 104.- Alineaciones y rasantes.

1.- Las alineaciones y rasantes de las parcelas, en las que se situaran sus cerramientos o límites, serán las que vienen señaladas en los planos de Alineaciones y nivelaciones o las que resulten de los Estudios de Detalle que se tramiten.

2.- Todas las parcelas en contacto con espacios libres o red peatonal, deberán tener acceso de peatones en sus alineaciones y rasantes, ya coincidan éstas con el nivel interior de las parcelas o por medio de escalinatas interiores.

### Artículo 105.- Alturas.

1.- Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las ordenanzas señalen uno de los tipos habrá de atenerse a los dos.

#### ALTURAS PERMITIDAS

Nº DE PLANTAS	H. MÁXIMA EN M.	H. MÍNIMA
1 (una)	4,00 m.	-
2 (dos)	7,00 m.	-
3 (tres)	10,00 m.	-

2.- La altura de un edificio se medirá de acuerdo con lo señalado en las presentes Normas. Si la longitud del edificio fuera menor de 20 metros, la altura se medirá en el punto medio de la fachada. Si la longitud del edificio es mayor y la calle tiene pendiente, la medida se tomará a los 10 m del punto más bajo, debiéndose escalonar la construcción, para no sobrepasar la altura máxima permitida.

3.- En los casos de especial configuración del terreno o de la parcela por sus desniveles relativos, la altura desde el nivel del acerado a la cara inferior del forjado superior no podrá ser superior en un metro a la permitida como altura máxima y en todo caso se tratarán como si fueran paramentos de fachada todas las zonas que puedan ser visibles desde el exterior.

### Artículo 106.- Casas con fachadas opuestas a calles diferentes.

1.- En este caso se tomará para cada calle la altura correspondiente. Estas alturas sólo podrán mantenerse en una profundidad máxima igual a la mitad del fondo de la parcela.

### Artículo 107.- Alturas en patios de parcela.

1.- En toda edificación, la altura del patio se medirá desde el nivel del suelo del mismo, hasta la cara inferior del último forjado del paramento más alto que lo encuadre, excluido lo citado en el Art. siguiente.

### Artículo 108.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1.- Las edificaciones deberán cubrirse por encima de la altura máxima permitida con tejado, con pendiente máxima del 20% en cualquier caso.

2.- No estará permitida la ocupación de los espacios bajo cubierta para el uso vivero o de puestos de trabajo. Sí se permitirán

otros usos complementarios como el de las instalaciones generales del edificio: maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire, caja de escalera y chimeneas, siempre que se cumplan las debidas condiciones estéticas.

### Artículo 109.- Paramentos al descubierto.

1.- Todos los paramentos de esta naturaleza tengan o no huecos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de fachada.

### Artículo 110.- Sótanos y semisótanos.

1.- Deberán tener ventilación suficiente. No se permitirán viviendas en sótano.

2.- La altura libre del piso será de 2,20 m pudiendo reducirse a 2,00 m bajo vigas o conductos de instalaciones.

3.- El plano del pavimento, en cualquier punto del sótano más profundo, no quedará por debajo de la cota de 6 metros bajo la rasante de la acera o terreno. Se permiten dos plantas de sótano como máximo, siempre que se destinen a aparcamiento de coches o instalaciones generales del edificio, como calefacción, acondicionamiento de aire, cajas de ascensores, etc., exigiéndose que en el caso de que el suelo del sótano quede a nivel que no permita el desagüe directo al alcantarillado, se concreten y garanticen las previsiones que se adopten para evitar posibles inundaciones.

4.- Para ser computado como semisótano, el techo del mismo no podrá sobresalir un metro de la rasante del acerado de la calle.

### Artículo 111.- Entreplantas.

1.- No se permitirán entreplantas.

### Artículo 112.- Edificabilidad.

1.- Se designa con este nombre, la medida de la edificación permitida en una determinada parcela, es decir la cifra total de metros cuadrados de planta o de metros cúbicos de volumen que no podrá sobrepasar la construcción, pudiendo también definirse por sus dimensiones máximas de plantas y altura.

2.- En la medición de la edificabilidad se incluirán los vuelos o voladizos cerrados de acuerdo con lo indicado en estas Normas, así como los sótanos o semisótanos si se destinan a otro uso que no sea el de aparcamiento o de servicios generales del edificio. En aquel caso, se contabilizará la superficie total del semisótano que se eleve por encima de la rasante de la acera perimetral del edificio un metro.

3.- No se computarán a efectos de edificabilidad, dentro de las parcelas edificables, las construcciones abiertas adosadas a la edificación principal, como pérgolas, así como las construcciones permitidas por encima de la altura que regula el artículo correspondiente de estas Normas, que sí computarán a efectos de ocupación.

#### Artículo 113.- Patios cerrados.

1.- Como norma general los patios cerrados tendrán una dimensión en planta tal que en ella pueda trazarse, una circunferencia de diámetro igual o mayor que 1/3 de la altura de dicho patio, con un mínimo de 3 m.

#### Artículo 114.- Cubiertas en patios de parcelas.

1.- No se consentirá cubrir ningún patio de parcela cuando debajo de la cubierta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

#### Artículo 115.- Acceso a los patios.

1.- Todos los patios deberán tener acceso directamente desde el exterior a través del portal, escalera o pasos intermedios de servicio comunitario de vecinos, salvo que sea de uso o propiedad privada.

#### Artículo 116.- Entrantes, salientes y vuelos.

1.- Los balcones están formados por los vuelos, no cerrados por ninguno de sus lados, a ambas fachadas, de los forjados a partir de la planta primera. El vuelo máximo de los balcones será del 10% del ancho de la calle y sin superar los 0,70 metros. La suma de todos los elementos volados no excederá del 50% de la longitud total de fachada, si no se indica otra cosa en áreas de protección.

2.- Los miradores están formados por los vuelos, acristalados en toda su altura y perímetro, a partir de la primera planta. El vuelo máximo de los miradores será del 10% del ancho de la calle y sin superar los 0,70 m. La suma de todos los elementos volados no excederá en cada planta del 50 por cien de la longitud total de fachada de la misma. La longitud máxima de los miradores será de 2 m. estando separados entre sí al menos 2 m, con independencia de otras restricciones en zonas de protección.

3.- Los cuerpos cerrados volados son los cuerpos de edificación proyectados (total o parcialmente) fuera de la implantación del edificio, con obra de fábrica por dos o más lados. Queda prohibida la construcción de cuerpos cerrados volados, excepto en las áreas de protección en las que, por motivos de coherencia formal con el entorno, puedan tolerarse.

4.- En ningún punto los balcones, miradores y/o cuerpos cerrados volados podrán situarse a una altura sobre la acera, medida en cualquier punto, inferior a los tres metros.

5.- En cualquier punto, la altura mínima de los toldos sobre la rasante oficial de la acera será de 2,30 metros, pudiéndose admitir elementos colgantes no rígidos de los mismos que dejen libre una altura de 2,10 metros. El saliente máximo será inferior en 0,40 metros al ancho de la acera, debiendo en cualquier caso respetar el arbolado y otros elementos del mobiliario urbano.

6.- En cualquier punto, la altura mínima libre de las marquesinas sobre la rasante oficial de la acera será de 2,30 metros, y su saliente máximo será inferior en 0,40 metros al ancho de la acera, debiendo en cualquier caso respetar el arbolado y otros elementos del mobiliario urbano.

7.- Como excepción a lo anterior, en el caso de que la longitud máxima de la marquesina, medida desde la alineación oficial de fachada sea superior a 2 metros, la altura libre será de 2,50 metros.

8.- En todos los casos, la altura de cualquier elemento de la marquesina no rebasará los 4 metros, debiendo recoger y canalizar las aguas de lluvia para su vertido posterior dentro de la parcela, no pudiendo tener ningún pilar o elemento de sustentación sobre el espacio de uso público.

9.- El saliente máximo de una cornisa respecto de la alineación oficial de fachada será de 0,70 cm. medidos perpendicularmente a cualquier punto de aquella.

10.- Se prohíbe el que las puertas y ventanas colocadas hasta la altura de dos metros veinte centímetros o menos, invadan la acera al abrirse. Únicamente se exceptúa de lo indicado en el punto anterior, las puertas de emergencia de teatros, iglesias, salones de baile y en general de todos aquellos locales en los que se reúna público siempre que no puedan retranquearse lo necesario, y que, en caso de siniestro, si no existieran podría constituir un peligro de graves consecuencias.

#### Artículo 117.- Cerramientos.

1.- Será obligatorio el cerramiento de los solares sin edificar dentro del casco urbano y en las zonas que a juicio del Ayuntamiento de Valencia del Ventoso puedan ofrecer peligro de accidentes, puedan ser basureros espontáneos u otras causas similares que afecten a la seguridad o al medio ambiente.

2.- Se instalará un muro de cerramiento en los límites de la parcela que, como máximo, tenga un metro de altura pudiéndose

prolongar el cerramiento con verja metálica, celosía de madera o mixta, o con un seto verde. En las zonas en las que el Ayuntamiento de Valencia del Ventoso lo considere conveniente, podrá obligar a la construcción de un muro de 2,00 m. de altura máxima, enfoscado y blanqueado por el exterior.

3.- Los espacios de las plantas bajas de los edificios situados en suelo urbano, destinados a locales comerciales o de negocios, deberán cerrarse convenientemente en sus fachadas a la calle, en tanto no sean ocupados definitivamente.

4.- El nivel constructivo y estético mínimo de estos cerramientos será: Medio pie de ladrillo hueco o macizo enfoscado con mortero de cemento y blanqueado. El cerramiento se extenderá en todo el paño de fachada, permitiéndosele el que a partir de 2,00 m. a contar desde la rasante de la cara, pueda realizarse alternando huecos mediante el aparejo de “palomeros”, o similar. También podrán utilizarse celosías de cemento o similares.

#### Artículo 118.- Protecciones.

1.- Los balcones, terrazas, ventanas y escaleras estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas con una altura mínima de 0,90 m.

#### Artículo 119.- Obras en edificios “fuera de ordenación”.

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

2.- Dentro de los edificios e instalaciones calificados como fuera de ordenación se distinguen dos grupos:

a) Edificios e instalaciones que tienen una altura superior a la máxima o inferior a la mínima permitida.

b) Edificios que sean calificados fuera de ordenación por cualquier otra circunstancia distinta a la señalada anteriormente.

3.- En los edificios o instalaciones que se encuentren incluidas en el apartado a), se consentirán siempre que no existan actuaciones urbanísticas en ejecución o en proyecto que aconsejen lo contrario, en cuyo caso se asemejarán a las del apartado b), las siguientes obras:

a) Las reguladas por el Art. 137 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, de aplicación según Ley 13/1997, de 23 de diciembre reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

b) De aumento o disminución de volumen, siempre que vayan encaminadas a que el edificio adquiera la altura que le corresponda.

c) De modernización o acondicionamiento, cuando estén destinadas a adaptar el edificio o parte de él a las necesidades de sus ocupantes.

4.- En los edificios o instalaciones que se encuentren en el apartado b), no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización, etc., pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble. A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados, y armaduras de cubierta. Por pequeñas reparaciones se entenderán: sustitución parcial de forjados cuando no sobrepasen el 10% del total, y de los elementos de cubierta siempre que no excedan del 10% del total de la misma, evacuación de aguas, repasos de instalaciones, reparación de cerramientos no resistentes y obras de adecentamiento.

5.- El Ayuntamiento de Valencia del Ventoso se reserva el derecho de ordenar cuantas modificaciones estime oportuno, en bien de la salubridad, seguridad y ornato de los edificios y la vía pública, así como se reserva también la obligatoriedad que tienen todos los propietarios que pretendan llevar a cabo cualquier actuación edificatoria de ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Valencia del Ventoso las superficies de terreno correspondientes a los viales públicos resultantes del trazado de las alineaciones que en cada caso procedan.

6.- La valoración de los edificios fuera de ordenación se determinará a partir de la valoración que emitan los servicios técnicos.

#### Artículo 120.- Obras de reforma.

1.- En fincas que no estén fuera de ordenación se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en estas ordenanzas.

2.- Las obras de reforma que puedan autorizarse sólo se admitirán cuando la altura libre de pisos existentes sea superior a 2,20 m.

#### Artículo 121.- Obras de conservación de edificios.

1.- Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública o tengan carácter provisional, deberán tratarse como fachada. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

2.- Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones, a conservar todas las partes en construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.

3.- Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las Autoridades Municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes, algún daño.

4.- Los agentes de la Policía Local tendrán la obligación de denunciar además de los hechos antes citados, los edificios que se encuentren en mal estado de conservación, para que, previo informe de los Técnicos Municipales, en los que se declare el detalle de los elementos ruinosos y la clase de obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oírlos, a derribarlos y repararlos en el plazo que se fije.

5.- Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la Alcaldía ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si la propiedad no ejecutara dicha orden en el plazo que se le fije, el Ayuntamiento de Valencia del Ventoso procederá a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en los Art. 98 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común (Ley 30/1992 de 26 de noviembre).

#### Artículo 122.- Derribos.

1.- Los derribos se verificarán en las primeras horas de la mañana, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle, debiendo emplear canales o tolvas para dirigirlos convenientemente a los camiones o contenedores. La dirección facultativa, la propiedad, el contratista, o persona a su cargo, serán los responsables de los daños que se originen por falta de precaución.

2.- En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.

3.- Queda prohibida la utilización de explosivos salvo casos excepcionales, que necesitarán autorización expresa.

4.- Los materiales destinados a vertedero, de cualquier clase de obra, se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos o tapados para evitar el desprendimiento de escombros, polvo o barro durante el trayecto.

#### Artículo 123.- Apeos.

1.- Cuando por derribo u obras de edificación sea necesario apearse la edificación contigua, se solicitará la licencia por el

propietario de ésta, expresando en una memoria, firmada por el facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos que sean necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vayan a ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia con el compromiso formal de sufragar, si procediera, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repercutir los gastos ocasionados con arreglo a derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido sobre servidumbres en el Código Civil.

2.- En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá la obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

3.- En caso de urgencia por el peligro inminente, podrán disponer en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de Valencia del Ventoso de las medidas adoptadas para la seguridad, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de 48 horas siguientes y abonar los gastos que procedan. Igualmente el Técnico Municipal exigirá que se realicen los apeos u obras que estimen necesarias.

#### Artículo 124.- Construcciones provisionales.

1.- En el interior de los solares en los que se vayan a ejecutar obras, se permitirá con carácter provisional la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a guardería, depósitos de materiales o elementos de construcción.

2.- El otorgamiento de la licencia de obras principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas.

3.- Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

#### Artículo 125.- Maquinaria o instalaciones auxiliares de obras.

1.- Los elementos de esta naturaleza, en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento, con carácter provisional, y deberán cumplir todos los requisitos establecidos sobre protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y contaminación atmosférica.

2.- En el caso concreto de las grúas empleadas en la construcción se distinguen los aspectos siguientes:

— El procedimiento de otorgamiento de la licencia se ajustará a lo prevenido en la legislación de régimen local, pudiendo incluirse en la de obras si se especificasen en el proyecto los medios técnicos a utilizar en las mismas, o bien tramitarse de forma separada.

— En todo caso, en la solicitud de instalación de la grúa habrán de especificarse los siguientes extremos:

- Plano de situación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por técnico competente.
- Póliza del seguro con cobertura total de cualquier género de accidente que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.
- Certificación de la casa instaladora, acreditando el perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

3.- El carro del que cuelga el gancho de la grúa no podrá rebasar el área del solar de la obra. Si el área de funcionamiento del brazo hubiese de rebasar el espacio acotado por la valla de las obras, deberá expresarse tal circunstancia en el escrito de solicitud de licencia de la instalación, indicando asimismo los medios de seguridad que se proponen adoptar debiéndose tener especial cuidado con los posibles contactos con las líneas de conducción eléctrica.

4.- En estos casos el otorgamiento o denegación de la licencia será facultad discrecional de la Corporación.

5.- Si por imposibilidad material la grúa tuviera que ser colocada fuera del recinto de la obra, el Ayuntamiento de Valencia del Ventoso impondrá las condiciones técnicas y económicas que en cada caso considere proporcionadas para compensarse de los trastornos producidos en la vía pública, obteniendo del promotor las garantías pertinentes.

6.- Los elementos que transporte la grúa serán colocados en forma que presenten la necesaria garantía de seguridad a juicio del facultativo de la obra.

7.- Se cumplirá exactamente lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

#### 5.4.- CONDICIONES GENERALES DE USO

##### Artículo 126.- Clasificación.

1.- Los usos de la edificación se clasifican en los siguientes grupos:

— Vivienda

— Garaje aparcamiento y servicio del automóvil

— Talleres domésticos y pequeña industria

— Industrial

— Hotelero

— Comercial

— Oficinas

— Espectáculos

— Salas de reunión

— Religioso

— Cultural

— Deportivo

— Sanitario

##### 5.4.1.- Condiciones del uso de vivienda.

##### Artículo 127.- Uso de vivienda.

1.- Se autorizan los edificios dedicados a la vida familiar en edificios constituidos, ya sea por una sola vivienda aislada o adosada exteriormente a otras pero con acceso exclusivo desde la vía pública, o en edificio colectivo para varias viviendas con acceso común.

2.- Pueden ser normales, o de programa y superficie reducido. El programa de la vivienda mínima o reducida estará compuesto de estar-comedor-cocina de 14 m<sup>2</sup>, dormitorio de 10 m<sup>2</sup> y aseo de 2 m<sup>2</sup> como mínimo.

3.- Las condiciones que para las viviendas se exponen en los artículos siguientes, podrán ser modificadas en el caso de tratarse de V.P.O. y de esa forma cumplir su normativa específica. Si posteriormente las viviendas fueran descalificadas o no obtuvieran la calificación definitiva, deberán cumplir las presentes ordenanzas.

4.- Podrán incluirse en este uso los denominados despachos profesionales anexos a la vivienda principal.

##### Artículo 128.- Condiciones.

1.- No se permitirán viviendas en sótanos o en semisótanos.

2.- Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior y cumplirá, por tanto, una de las condiciones siguientes:

a) Que tenga huecos a una plaza o calle.

b) Que recaiga a un espacio libre público unido a una calle o plaza, en cuya planta pueda inscribirse un círculo de 16 metros

de diámetro, siempre que la abertura tenga como mínimo, 6 metros de anchura y que su profundidad sea igual o menor que una vez y media su anchura.

3.- En todos estos casos se considera vivienda exterior la que cumpla una de las condiciones establecidas anteriormente en una longitud de fachada de tres metros como mínimo, a la que recaiga una pieza habitable, que de ser única será el salón comedor.

#### Artículo 129.- Dimensiones.

1.- Los dormitorios de una cama no tendrán menos de seis metros cuadrados. Los de dos camas, tendrán al menos, uno de ellos, 10 m<sup>2</sup> y como mínimo lo que marque la legislación sobre V.P.O.

2.- El comedor o cuarto de estar tendrá como mínimo 10 m<sup>2</sup>.

3.- La cocina tendrá como mínimo 5 m<sup>2</sup>.

4.- Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta no será menor de 14 m<sup>2</sup>.

5.- El retrete con ducha, habrá de tener 1,50 m<sup>2</sup> como mínimo. Si es sin ducha 1 m<sup>2</sup>.

6.- La anchura mínima del pasillo será de 0,80 m. salvo la parte correspondiente a la entrada del piso, la cual tendrá como mínimo 1,0 m.

#### Artículo 130.- Cocinas.

1.- Las cocinas han de ser independientes de los retretes y no servirán de paso entre éstos y los dormitorios. Los dormitorios no abrirán directamente a aquellas.

2.- Las cocinas dispondrán por lo menos de una pila fregadero y tendrán una salida de humos y gases, independiente del hueco de luz y ventilación.

#### Artículo 131.- Escaleras y portales.

1.- Las condiciones de las escaleras y portales de las edificaciones se adaptarán a las indicadas en Decreto 153/1997 de 22 de diciembre sobre Reglamento de Accesibilidad en Extremadura o cualquier otra que pueda ser de aplicación general.

#### Artículo 132.- Altura de pisos.

1.- La altura libre de pisos tendrá un mínimo de 2,50 m.

#### Artículo 133.- Extintores e instalaciones de protección contra incendio.

1.- Se instalarán según indique la Norma de Protección Contra Incendios en vigor.

5.4.2.- Condiciones del uso de garaje aparcamiento y servicio del automóvil.

#### Art 134.- Uso de garaje aparcamiento y servicio del automóvil.

1.- Se denomina garaje aparcamiento a todo aquel lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase.

2.- 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 venta de coches.

3.- Se consideran talleres de automóviles los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles, incluso los servicios de lavado y engrase.

4.- Las condiciones de las edificaciones de este uso se adaptarán a las indicadas en Decreto 153/1997 de 22 de diciembre sobre Reglamento de Accesibilidad en Extremadura o cualquier otra que pueda ser de aplicación general.

5.- Será obligatorio el establecimiento como mínimo del número de plazas que se determina en estas ordenanzas para cada uso o zona. Cuando el número de plazas de aparcamiento venga determinado en función de la superficie, se tomará para el cálculo de éste el total de la edificada, comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma.

6.- Se exigirá una plaza por la cifra que en cada caso se señale o fracción de la misma.

#### Artículo 135.- Clasificación.

1.- Los locales con uso de garaje aparcamiento y servicio del automóvil, se dividen en las siguientes categorías:

1ª.- Garaje aparcamiento en planta baja, semisótanos y sótanos.

2ª.- Garaje aparcamiento en parcela interior y espacios libres privados.

3ª.- Garaje aparcamiento en edificio exclusivo.

4ª.- Talleres del automóvil.

5ª.- Servicio publico de transportes (viajeros y mercancías).

#### Artículo 136.- Accesos.

1.- Los garajes aparcamientos de menos de 600 m<sup>2</sup> tendrán un acceso de 3 m de ancho como mínimo.

2.- En los de mas de 600 m<sup>2</sup> el ancho mínimo del acceso será de 4,50 m.

3.- Las condiciones de los accesos y salidas de las instalaciones de este uso se adaptarán a las indicadas en Decreto 153/1997 de 22 de diciembre sobre Reglamento de Accesibilidad en Extremadura o cualquier otra que pueda ser de aplicación general.

#### Artículo 137.- Altura.

1.- Se admite una altura mínima, libre de resaltos, de 2,0 m.

#### Artículo 138.- Condiciones.

1.- Dispondrán de aseos, en proporción de un retrete y un lavabo por cada 600 m<sup>2</sup>, y a partir de esta superficie.

2.- El local de garaje aparcamiento deberá cumplir las condiciones contra el fuego de la NB-CPI en vigor.

3.- Estos locales deberán cumplir en cuanto a ventilación las disposiciones de la Consejería de Industria en vigor, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Normas Tecnológicas existentes y Norma de Protección contra incendios en vigor.

#### 5.4.3.- Condiciones del uso de Talleres Domésticos y Pequeña Industria al servicio de las Viviendas.

#### Artículo 139.- Uso de Talleres Domésticos y Artesanos y Pequeña Industria al Servicio de las Viviendas.

1.- Comprende las actividades artesanas o de pequeña industria que pueden situarse en las edificaciones destinadas al uso residencial o inmediatas a ellas, por no entrañar molestias o perjuicios y ser necesarias para el servicio de las zonas donde se emplazan. Las condiciones de las edificaciones de este uso se adaptarán a las indicadas en Decreto 153/1997 de 22 de diciembre sobre Reglamento de Accesibilidad en Extremadura o cualquier otra que pueda ser de aplicación general.

#### 2.- Clasificación:

1.- Categoría 1ª. Talleres domésticos de explotación familiar. Actividades de escasa entidad industrial o comercial enclavadas en edificio de viviendas para la actividad familiar.

2.- Categoría 2ª. Artesanía de servicio. Corresponde a las actividades de los talleres del servicio vecinal, pero sin carácter familiar, que podrán instalarse en plantas bajas, sótanos o semisótanos de edificio de viviendas u otros usos.

3.- Categoría 3ª. Pequeña industria de servicio en edificios residenciales o de otros usos, situadas en locales exclusivos. Corresponde a las mismas actividades que la anterior, en manzanas o núcleos exclusivos para este uso.

4.- Categoría 4ª. Talleres especiales de artesanía. Estudios de escultor, pintor o análogos, en edificios residenciales o de otros usos, no pudiendo ocupar más del 40% de la superficie total edificada.

#### 3.- Condiciones:

1.- Los locales destinados a estas actividades dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad de los vecinos. Especialmente en la categoría 1ª no podrán producir gases, polvo u olores ni vibraciones transmisibles a las viviendas.

2.- Cumplirán con las dimensiones y condiciones de locales para el uso de vivienda, que les sean de aplicación, disponiendo al menos de un servicio completo de aseo.

3.- Los almacenes de estas actividades, deberán tener ventilación natural o forzada.

4.- El acceso deberá disponerse de tal forma que no provoque molestias a los vecinos.

5.- En categoría 1ª, tendrán una superficie máxima de 150 m<sup>2</sup>, y una potencia máxima electromecánica de 10 C.V.

6.- En categoría 2ª, estos talleres no podrán situarse más que en planta baja y semisótanos con acceso independiente de las viviendas. Tendrán una superficie total máxima de 500 m<sup>2</sup> y la potencia electromecánica no sobrepasará los 20 C.V., con la condición de que ningún motor pase de 5 C.V.

7.- En categoría 3ª estos talleres habrán de situarse en manzana exclusiva o pequeño núcleo industrial de servicio de una zona residencial o en una zona industrial propiamente dicha, en locales exclusivos de estos usos. Tendrán una superficie máxima de 1.500 m<sup>2</sup> y una potencia electromecánica de 50 C.V. como máximo.

8.- Todas estas actividades deberán tramitarse y cumplir el Reglamento de Actividades Molestas Insalubres, Nocivas y Peligrosas, cuando estén incluidas en este. Deberán cumplir así mismo la reglamentación de Condiciones Acústicas (NB CA) en vigor, no pudiendo sobrepasar el nivel de ruidos 30 dB. en el caso más desfavorable.

#### 5.4.4.- Condiciones del uso Industrial y de Almacenes.

#### Artículo 140.- Uso de Industria.

1.- A efectos de estas ordenanzas, se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el transporte, envasado y distribución. Las condiciones de las edificaciones de este uso se adaptarán a

las indicadas en Decreto 153/1997 de 22 de diciembre sobre Reglamento de Accesibilidad en Extremadura o cualquier otra que pueda ser de aplicación general.

2.- Se incluyen también en este apartado de industria, los almacenes, comprendiendo como tales los espacios o locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos, con suministro a mayoristas, y en general todos los que no tengan venta directa al público.

3.- En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte los productos almacenados. A estos efectos se consideran tres categorías:

Categoría 1ª.- Sin producción de olores o molestias al vecindario.

Categoría 2ª.- Industrias y almacenes de materias que pueden causar molestias a las viviendas cercanas, tanto por el volumen como por los productos en sí.

Categoría 3ª.- Industrias y almacenes de materias que puedan causar nocividad o peligrosidad.

4.- Situaciones e incompatibilidad.-

La categoría 1ª se permite en plantas bajas, semisótanos y sótanos de edificios de viviendas y otros usos, así como en zonas intermedias de manzanas residenciales, con una superficie total construida máxima de 1.000 m<sup>2</sup>

Las categorías 1ª y 2ª se permiten en manzanas o zonas industriales con posibilidad de ocupación total de acuerdo con la ordenanza respectiva.

La categoría 3ª se permite sólo fuera del perímetro urbano en zonas aisladas, con localización adecuada, sin limitación de superficie.

Artículo 141.- Inclusión de industrias.

1.- El uso industrial propiamente dicho comprende 125 industrias incluidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

Artículo 142.- Características de volumen.

1.- Los locales industriales donde se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie, por cada uno de ellos, de 2 m<sup>2</sup> y un volumen de 10 m<sup>3</sup>. Se exigirá iluminación natural o artificial.

Artículo 143.- Aseos.

1.- Si, la industria dispusiera de trabajadores de ambos sexos, dispondrá de aseos independientes para ambos sexos a razón de

un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada 20 hombres o fracción, y dos retretes, un lavabo y una ducha por cada 20 mujeres o fracción.

2.- La fracción se considerará siempre superior a 10.

3.- Cuando el número de trabajadores sea inferior a 10, los aseos serán: un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha para hombres, y un retrete, un lavabo y una ducha para el caso de existir puestos de trabajo de mujeres.

4.- En todos los casos las exigencias estarán a expensas del Reglamento de seguridad e higiene en el trabajo vigente.

Artículo 144.- Escaleras.

1.- Las de circulación general cumplirán las condiciones de vivienda con un ancho mínimo de 1 metro, sin perjuicio de las exigencias de la Norma de protección contraincendios vigente.

Artículo 145.- Construcción.

1.- Todos los paramentos interiores así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación, deberán cumplir la normativa de protección contraincendios vigente en cuanto a resistencia de estructuras y materiales, debiendo ir protegidos cuando lo necesiten.

Artículo 146.- Energía eléctrica.

1.- Para el movimiento de las máquinas, así como para el alumbrado sólo se permite la energía eléctrica.

2.- La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan máquinas y aparatos, expresándose en caballos de vapor (C.V.). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con motores inferiores a 1/3 C.V. ni las de instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores, ventilación forzada, transportes interiores, etc. Cuando en un mismo taller coexistan epígrafes diferentes, la potencia total no superara a la más alta permitida de los distintos epígrafes.

3.- Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con la reglamentación vigente, debiendo montarse todas las instalaciones así como la maquinaria bajo la supervisión de un técnico competente.

4.- La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a la normativa vigente.

Artículo 147.- Evacuación.

1.- Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Técnicos

Municipales, las debidas condiciones para su vertida a la red general, habrán de ser sometidos a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que cumplan las condiciones señaladas en Reglamento de Actividades Molestas y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

2.- Si los residuos que produzcan cualquier industria por sus características, no puedan ser recogidos por el servicio de limpieza deberán ser trasladados por cuenta del titular de la actividad directamente al vertedero.

3.- La evacuación de gases, vapores, humos, etc., que se haga al exterior, se dotará de instalaciones adecuadas y eficaces conforme al Reglamento sobre la materia, cumpliendo en cualquier caso las Normas tecnológicas de ventilación.

#### Artículo 148.- Instalaciones contra incendios.

1.- Para la prevención y extinción de incendios, se dispondrá de las salidas de urgencias y accesos especiales para salvamento, así como de los aparatos, instalaciones, etc., de acuerdo con las Normas de Protección Contra Incendios vigente y en el caso de no existir según el estudio al respecto del técnico proyectista bajo su responsabilidad.

#### Artículo 149.- Altura.

1.- La altura libre de pisos permitida para estos usos, será como mínimo de 3 metros.

#### 5.4.5.- Condiciones del uso Hotelero.

#### Artículo 150.- Uso hotelero.

1.- Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio público, que se destinan al alojamiento temporal. Se consideran incluidos en este uso las residencias, colegios mayores, y edificios análogos así como sus actividades complementarias, como piscinas, restaurantes, etc. Las condiciones de las edificaciones de este uso se adaptarán a las indicadas en Decreto 153/1997 de 22 de diciembre sobre Reglamento de Accesibilidad en Extremadura o cualquier otra que pueda ser de aplicación general.

2.- Este uso se consiente en edificio exclusivo de acuerdo con la normativa vigente. Serán compatibles con el uso de vivienda las pensiones de menos de 6 habitaciones.

3.- Los locales cumplirán las condiciones y dimensiones que les fueran de aplicación, de las fijadas para el uso de vivienda.

4.- Para ser considerado como uso hotelero, el proyecto del edifi-

cio que se presente deberá disponer de los justificantes de calificación concedidos por el Organismo correspondiente.

5.- La reserva de superficie para garaje aparcamiento será obligatoria a partir de que el edificio disponga de 20 habitaciones o más, necesitando dentro del recinto dos plazas por cada tres habitaciones.

#### 5.4.6.- Condiciones del uso Comercial.

#### Artículo 151.- Uso Comercial.

1.- Es el uso que corresponde a los locales de servicio al público destinados a la venta al por menor o permuta de mercancías, de acuerdo con la clasificación nacional de actividades económicas. Las condiciones de las edificaciones de este uso se adaptarán a las indicadas en Decreto 153/1997 de 22 de diciembre sobre Reglamento de Accesibilidad en Extremadura o cualquier otra que pueda ser de aplicación general.

#### Artículo 152.- Condiciones de carácter general.

1.- La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación con la vivienda.

2.- En el caso de que en el edificio exista también el uso de viviendas, deberán disponer de acceso, escaleras y ascensores independientes.

3.- Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, escaleras o portales, si no es con un paso intermedio y puerta resistente al fuego.

4.- La altura mínima de los locales comerciales será de tres metros, a excepción del semisótano o sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 2,70 metros, no pudiendo ser estos de acceso al público.

5.- Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo aumentándose por cada 200 m<sup>2</sup> mas o fracción un retrete y un lavabo, siendo para ambos sexos independientes a partir de los 100 m<sup>2</sup>. Deberán tener un vestíbulo de independencia con respecto a cualquier zona del local.

6.- En los locales agrupados, tales como mercados, galerías, etc, podrán agruparse los servicios, determinándose la cuantía por las condiciones anteriores.

7.- La luz y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial. Este segundo caso solo será viable para locales incluidos en galerías, mercados, etc.

En el primer caso los huecos deberán tener una superficie no inferior a 1/8 la superficie del local, exceptuando las zonas de almacenes.

En el segundo caso deberán presentarse los proyectos de las instalaciones correspondientes, debiendo cumplir la normativa de ventilación existentes (Normas tecnológicas, decretos de industria, etc.).

8.- Dispondrá de las salidas de emergencia, instalaciones, etc. de protección contraincendios, cumpliendo la normativa en vigor.

9.- Las estructuras y materiales también deberán cumplir la normativa contraincendios existente.

10.- Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc. mediante el cumplimiento de la normativa en vigor.

11.- El grado de compatibilidad con los edificios de viviendas vendrá definido en las ordenanzas particulares de cada zona.

12.- En el caso específico de los pasajes comerciales, deberán cumplir las siguientes condiciones:

Sólo podrán situarse en semisótanos, planta baja y primera.

El ancho de paso común deberá ser superior al 7% de su longitud. En todo caso el ancho mínimo será de 2,0 metros, teniendo siempre en cuenta el cumplimiento de la norma CPI en vigor.

Si la longitud supera los 25 metros deberá disponer de dos accesos.

14.- Los locales con superficie superior a 600 m<sup>2</sup> deberán disponer de una plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup>.

5.4.7.- Condiciones del uso de Oficinas.

Artículo 153.- Uso de Oficina.

1.- Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado y los que se destinen a alojar despachos profesionales. Las condiciones de las edificaciones de este uso se adaptarán a las indicadas en Decreto 153/1997 de 22 de diciembre sobre Reglamento de Accesibilidad en Extremadura o cualquier otra que pueda ser de aplicación general.

2.- Podrán ubicarse en edificios exclusivos, o también en plantas bajas o primeras de edificios de vivienda, salvo los despachos profesionales aislados que podrán estar en cualquier planta de los edificios de viviendas.

Artículo 154.- Condiciones.

1.- La altura libre de los locales destinados a oficinas será de tres metros como mínimo y tendrán los siguientes servicios:

Hasta 100 m<sup>2</sup> un retrete y un lavabo. Cada 100 m<sup>2</sup> más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.

A partir de los 100 m<sup>2</sup> se instalarán con independencia de sexos.

Tendrán un vestíbulo de independencia.

2.- Dispondrán de los accesos, instalaciones, etc. que determine la norma de protección contraincendios en vigor. De igual manera la estructura y materiales empleados deberán cumplir esta normativa.

3.- A partir de los 600 m<sup>2</sup> construidos deberán contar con un plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup>.

4.- La anchura del portal y acceso hasta la escalera será de dos metros como mínimo y una distancia desde la puerta a la escalera de cuatro metros como mínimo.

5.4.8.- Condiciones del uso de Espectáculos.

Artículo 155.- Uso de Espectáculos.

1.- Corresponde a este uso los locales destinados al público con fines de recreo y cultura. Las condiciones de las edificaciones de este uso se adaptarán a las indicadas en Decreto 153/1997 de 22 de diciembre sobre Reglamento de Accesibilidad en Extremadura o cualquier otra que pueda ser de aplicación general.

2.- Este uso se consiente en edificio exclusivo o adosado a edificios con otro uso y cumplirá las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, en especial del Reglamento de Espectáculos y Norma de Protección Contraincendios, vigentes.

3.- Deberá tramitarse el expediente de apertura del establecimiento, cumpliendo toda la normativa descrita, en especial la relativa a seguridad.

4.- Estos locales dispondrán de una reserva de superficie de aparcamientos de una plaza por cada 20 espectadores, a partir de 600 m<sup>2</sup> de construcción.

5.4.9.- Condiciones del uso de Salas de Reunión.

Artículo 156.- Uso de Salas de Reunión.

1.- Corresponde a los locales cerrados o abiertos cuya finalidad principal es la de cobijar actividades de vida social o de relación, comprendiendo por tanto, cafés, restaurantes, salas de reunión, de

baile y similares, sujetándose a las disposiciones vigentes, pudiendo estar situados en planta baja y primera de edificios destinados a otros usos, o en edificio exclusivo. Las condiciones de las edificaciones de este uso se adaptarán a las indicadas en Decreto 153/1997 de 22 de diciembre sobre Reglamento de Accesibilidad en Extremadura o cualquier otra que pueda ser de aplicación general.

2.- Deberá tramitarse el expediente de apertura del establecimiento, cumpliendo todos los requisitos respecto a la normativa de reglamento de espectáculos y norma de protección contraincendios vigentes, con especial mención de las instalaciones y vías de protección.

3.- Estos locales deberán disponer de una reserva de aparcamientos de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificada, a partir de 600 m<sup>2</sup> de superficie edificada.

#### 5.4.10.- Condiciones del uso Religioso.

##### Artículo 157.- Uso Religioso.

1.- Se incluyen como tales los edificios o locales destinados al culto público o privado y cumplirán las condiciones que exijan las disposiciones vigentes. Las condiciones de las edificaciones de este uso se adaptarán a las indicadas en Decreto 153/1997 de 22 de diciembre sobre Reglamento de Accesibilidad en Extremadura o cualquier otra que pueda ser de aplicación general.

2.- En los conventos, casas de religiosos o usos análogos, habrán de cumplirse las condiciones del uso residencial que sean aplicables por su emplazamiento.

#### 5.4.11.- Condiciones del uso Cultural.

##### Artículo 158.- Uso Cultural.

1.- Corresponde a los edificios o locales que se destinan principalmente a la enseñanza e investigación. Las condiciones de las edificaciones de este uso se adaptarán a las indicadas en Decreto 153/1997 de 22 de diciembre sobre Reglamento de Accesibilidad en Extremadura o cualquier otra que pueda ser de aplicación general.

2.- Este uso queda localizado en parcelas concretas para atender debidamente a la población escolar.

3.- Las edificaciones para los diferentes grados de la enseñanza, ya sea pública o privada, deberán acomodarse a las normas o disposiciones dictadas por el Ministerio de Educación y Ciencia.

#### 5.4.12.- Condiciones del uso Deportivo.

##### Artículo 159.- Uso Deportivo.

1.- Recoge este uso los espacios y edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte. Las condiciones de las edificaciones de este uso se adaptarán a las indicadas en Decreto 153/1997 de 22 de diciembre sobre Reglamento de Accesibilidad en Extremadura o cualquier otra que pueda ser de aplicación general.

2.- Este uso queda localizado en parcelas concretas de las presentes Normas, y se ajustarán a las disposiciones de la legislación específica que le corresponda.

3.- También este uso, de carácter privado, podrá localizarse en planta semisótano, baja y primera de edificios de vivienda o en edificios exclusivos.

#### 5.4.13.- Condiciones del uso Sanitario.

##### Artículo 160.- Uso Sanitario.

1.- Corresponde este uso a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos. Las condiciones de las edificaciones de este uso se adaptarán a las indicadas en Decreto 153/1997 de 22 de diciembre sobre Reglamento de Accesibilidad en Extremadura o cualquier otra que pueda ser de aplicación general. Se distinguen dos tipos de establecimientos:

1ª Categoría. Dispensarios, clínicas de urgencia y consultorios, que puedan ser incorporados en edificios con otro uso principal y que deberán cumplir las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso, las de uso hotelero que les fuera de aplicación.

2ª Categoría. Establecimientos para enfermedades no infecciosas con capacidad superior a 50 camas, en edificio exclusivo, como residencia sanitaria o similar.

2.- Estos edificios cumplirán la normativa vigente y en su caso la de uso hotelero que le fuera de aplicación.

#### 5.5.- CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.

##### Artículo 161.- Disposiciones generales.

1.- Todas las edificaciones destinadas a los distintos usos cumplirán, además de las condiciones de las presentes Normas, todas y cada una de las determinaciones que sobre las mismas están establecidas o pueden establecerse en la legislación y disposiciones oficiales, generales o específicas que les sean de aplicación.

2.- Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas en cada caso, todas las actividades que se desarrollen en las zonas residenciales del casco urbano estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

— Nivel sonoro máximo de 50 db. medidos con sonómetro escala A, a una distancia máxima de 10 metros de sus límites o en cualquier punto de la pieza habitable más próxima.

— No producirá vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.

Artículo 162.- Chimeneas de ventilación.

1.- Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de basura y de acondicionamiento de aire, despensas y garajes. Tanto las de despensas como las de garajes, y acondicionamiento de aire, sólo pueden utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

2.- Las chimeneas tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado, siendo su lado mínimo de 0,70 metros. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

3.- Las chimeneas con altura superior a 9,0 m. habrán de tener comunicación inferior con el exterior o patios.

4.- Podrán sustituirse estas chimeneas por otras instalaciones de ventilación adecuadas, cuyo uso haya sido autorizado previamente por el Ayuntamiento de Valencia del Ventoso.

Artículo 163.- Condiciones de los locales.

1.- Toda pieza habitable de vivienda tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total, no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiéndose excepcionalmente dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 10 m.

Artículo 164.- Aislamientos.

1.- En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico, de acuerdo con la legislación vigente.

Artículo 165.- Agua potable.

1.- Todo edificio deberá tener la instalación de agua corriente potable conforme a las normas que establezca en cada caso el Servicio Municipal de Aguas.

Artículo 166.- Energía eléctrica.

1.- Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia. En el caso de existir un centro de transformación, deberá reunir las condiciones debidas en cuanto a insonorización y aislamiento térmico de vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

Artículo 167.- Red de desagües.

1.- La red de desagües garantizará el vertido a la red municipal, y para su acometida el Ayuntamiento de Valencia del Ventoso hará cumplir la normativa propia de estas instalaciones.

Artículo 168.- Acondicionamiento de aire, agua caliente, teléfono, depósitos, TV, etc.

1.- Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir con las condiciones vigentes que habrán de reflejarse en un proyecto previo.

2.- Los aparatos de acondicionamiento de aire deberán colocarse en el interior de las construcciones y en ningún caso podrán verter directamente a la vía pública.

Artículo 169.- Prevención contra incendios.

1.- Se cumplirán las prevenciones de construcción que señalan en cada caso, las condiciones generales de uso, siendo obligatorio en cualquier caso el cumplimiento de la Norma Básica Contra incendios vigente.

2.- Para determinar las condiciones de protección contra incendios de las zonas exteriores a las edificaciones se estará a lo dispuesto para estos casos en la Norma Básica Contra incendios vigente.

3.- En los usos industriales el técnico proyectista aportará estudio en el que se justifiquen las medidas de protección previstas.

Artículo 170.- Depósitos de Basuras.

1.- Todo edificio residencial, escolar, sanitario, deportivo, etc., dispondrá, con fácil acceso, de un local o espacio adecuado para los contenedores de basura de los ocupantes, cumpliendo además cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes.

Artículo 171.- Servicio de cartería.

1.- Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes, debiendo situarse siempre en

un lugar del edificio de fácil acceso o de paso, pero siempre dentro de la superficie de usos comunes de la finca.

#### Artículo 172.- Señalamiento de fincas.

1.- Toda edificación deberá estar debidamente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté ubicada, perfectamente visible durante el día y la noche.

#### Artículo 173.- Condiciones de las instalaciones.

1.- Toda clase de instalaciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que garanticen tanto el vecindario como a los viandantes, la supresión de las molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc., debiendo cumplir en cualquier caso las normas básicas de la edificación que regula las condiciones térmicas, acústicas y de protección contraincendios.

#### Artículo 174.- Conservación de edificios, instalaciones y espacios libres.

1.- Los servicios, instalaciones y espacios libres que se entreguen al Ayuntamiento de Valencia del Ventoso, deberán cumplir las condiciones de calidad y funcionamiento exigible en cada caso. Los que queden de propiedad particular, deberán ser conservados, vigilados, reparados y mantenerse limpios por sus propietarios.

2.- El Ayuntamiento de Valencia del Ventoso vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo en defecto de los propietarios realizar a su cargo la conservación, reparación o limpieza.

#### 5.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.

#### Artículo 175.- Generalidades.

1.- El fomento y defensa del aspecto estético del municipio de Valencia del Ventoso es de interés por su sencillez y armonía.

El Ayuntamiento de Valencia del Ventoso concediendo las licencias de obras, supervisa necesariamente cualquier tramitación y la condicionará al proyecto presentado dentro del cual se deberán respetar las condiciones arquitectónicas de la zona.

Por otra parte, ante la necesidad de una política de preservación o mejora de los entornos o ambientes de las zonas mejor conservadas, y para la revitalización restauración o conservación más eficaz de ellas, se hace necesario plantear determinadas medidas de orden estético.

2.- Uno de los objetivos que persiguen las presentes Normas, es la de compaginar los intereses edificatorios con la riqueza arquitectónica existente. Como norma general no se permitirán fábricas,

talleres o industrias que disientan de las construcciones cercanas, así como elementos publicitarios estridentes.

El volumen de las edificaciones, se procurará que sean lo más homogéneo de los existentes, dentro de la dinámica de la construcción y de los intereses generales de la población, la edificación que se lleve a cabo deberá cumplir las condiciones siguientes.

#### Artículo 176.- Composición de fachadas.

1.- Se ajustarán al estilo general tradicional de la población, con huecos en proporción vertical y cubierta como remate, aunque los materiales y las soluciones constructivas se lleven a cabo con las técnicas actuales.

2.- Las fachadas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas sus plantas, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia.

3.- Las alturas libres de plantas bajas y altas deberán adaptarse en lo posible al orden de las edificaciones colindantes.

4.- Se recomienda establecer un orden modular para la fachada, manteniendo el pequeño zócalo corrido y el empleo del hueco rasgado vertical ordenado según ejes verticales de composición.

5.- Los huecos, tanto en portales como en balcones y ventanas, se proporcionarán de acuerdo con los módulos tradicionales, permitiéndose balcones con barandilla metálica, no admitiéndose petos o antepechos macizos.

6.- Las rejas, barandillas así como cualquier otro elemento que forme parte de la edificación, se tratarán en su composición, diseño y colorido con los materiales y tonalidades normales de la zona y que deberán ser aprobados previamente por el Ayuntamiento de Valencia del Ventoso.

7.- Las fachadas que dan frente a la Casa Fuerte de la Encomienda deberán realizarse de forma que ayuden a dignificar el espacio resultante de la mejor manera posible. Para ello, se presentará en el Ayuntamiento la solución de fachada prevista, tanto de obras de nueva planta como de reforma de las existentes, especificando los materiales a emplear y demás características, debiendo aprobarse por el Ayuntamiento antes de iniciar las obras.

#### Artículo 177.- Cubiertas.

1.- Deberán ser de tejado, con teja cerámica o árabe, del tipo y color a las utilizadas normalmente en la zona.

2.- Cualquier elemento que sobresalga de la cubierta deberá ser tratado en la misma forma y materiales que en la fachada, quedando prohibidos los depósitos en las cubiertas.

3.- Se deberá recurrir al antepecho que oculte el alero siempre que sea la solución más frecuente en el tramo de calle en el que se sitúe, debiendo justificarse en el proyecto la adecuación formal de esta solución a las condiciones de su entorno.

4.- Las edificaciones industriales que no estén situadas en zonas de uso exclusivo industrial deberán mantener estas condiciones estéticas.

#### Artículo 178.- Medianerías.

1.- Las paredes medianeras que queden provisionalmente o no al descubierto, se revocarán o cubrirán con materiales que armonicen con las fachadas, prohibiéndose en las mismas la colocación de anuncios publicitarios.

#### Artículo 179.- Establecimientos comerciales, rótulos y anuncios.

1.- Especial cuidado deberá tenerse con los locales comerciales, anuncios, carteles, banderines, etc., que por no necesitar licencia de obra mayor, son generalmente realizados sin control técnico y sin supervisión de sus características ornamentales.

2.- Por ello, en estos casos, todo tipo de permisos de obras deberán ser autorizados por el Ayuntamiento de Valencia del Ventoso, que dictaminará si lo que se pretende realizar es a su juicio autorizable o no.

3.- La decoración de fachadas de los establecimientos comerciales y su publicidad se desarrollará en los límites del espacio interior de los huecos de la planta baja, quedando prohibido para su utilización con este fin los materiales que desentonen con el ambiente.

4.- Se recomienda la utilización de revocos con pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas, la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales evitando los tonos intensos y brillantes. Las carpinterías, preferentemente, serán pintadas en los colores tradicionales (marrón, verde, blanco, etc.), prohibiéndose expresamente los tonos brillantes (amarillos anaranjados, rojos, etc.) y los anodizados y similares.

#### 5.7.- CONDICIONES MEDIO-AMBIENTALES.

##### Artículo 180.- Generalidades.

1.- La Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cuyo texto refundido fue aprobado por el Real Decreto Legislativo

1/1992, de 26 de junio de 1992, de aplicación según Ley 13/1997, de 23 de diciembre reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en sus artículos 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, así como genéricamente en otros muchos, insiste de manera reiterada en la necesaria protección del Medio Ambiente.

##### Artículo 181.- Condiciones de intervención para la defensa del Paisaje y Medio Ambiente.

1.- Todas las actividades que se proyecten en suelo no urbanizable incluidas en el Decreto de 16 de abril 45/91 sobre medidas de protección del ecosistema de la Junta de Extremadura deberán realizar su correspondiente Estudio de Impacto Ambiental que será informado por la Dirección General de Medio Ambiente con carácter previo a su autorización.

2.- La protección del Medio Ambiente y defensa de los valores paisajísticos en general forman parte de los objetivos de las presentes Normas. A tal efecto deberán observarse las siguientes normas:

a) Para proceder a la apertura de canteras, movimientos de tierras, pozos, explotaciones mineras o industriales, líneas de energía eléctrica u otros similares, será preciso licencia municipal, siendo indispensable que en el proyecto correspondiente figure el señalamiento de las áreas o pasajes afectados, con el Plan de sus diferentes etapas y la solución final, precisando la forma en que se restituirá o se acondicionarán al paisaje los terrenos alterados, incluyendo en los movimientos de tierras los lugares de prestamos y vertederos. Los vertederos de instalaciones industriales o de basuras, se localizaran en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural.

b) Toda actuación que pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de sus consecuencias e impacto ambiental, juntamente con la documentación preceptiva.

c) En los proyectos de construcciones que hayan de quedar situados en el entorno de los núcleos, sectores, o edificios de interés histórico-artístico o pintoresco, deberán estudiarse las alturas de edificación previstas y demás características de la edificación para que armonice con todo el conjunto ya existente.

d) Se protegerán los edificios de todo tipo y destino, que por sus características formen parte integrante del paisaje. Cualquier proyecto de movimiento de tierras, tala o plantación de árboles o cualquier otro aspecto, que suponga cambio de destino agrícola o forestal de los terrenos colindantes, precisara autorización, que se

otorgará a la vista de las garantías ofrecidas por el solicitante, en relación con la conservación del edificio y del paisaje en general.

3.- Iguales medidas de protección del paisaje se tendrán en cuenta cuando se trate de la instalación de anuncios en la proximidad de las carreteras, localización de basureros, cementerios de coches, tendido de líneas eléctricas, telegráficas y telefónicas y cualquier otra acción que pueda afectar de modo notorio a las calidades paisajísticas.

4.- En el suelo no urbanizable que queda calificado como especialmente protegido o protegido, estará prohibida cualquier actividad tanto edificatoria como minera o de extracción así como la tala de arbolado que pueda alterar su configuración y carácter actual.

Artículo 182.- Condiciones de intervención en las zonas forestales, del arbolado y de los cultivos.

1.- Toda actuación que se pretenda realizar en alguna de las áreas forestales, simplemente arboladas o ajardinadas, deberá proyectarse con un respeto absoluto para las especies destacables y para la conservación o repoblación del conjunto.

2.- Queda prohibido cualquier tipo de edificación a excepción de las que sean auxiliares de los aprovechamientos forestales o agrícolas de la zona y de aquellas que condicionen el lugar para usos recreativos y compatibles con el fin de proteger, siendo indispensable la licencia municipal correspondiente.

3.- No procederá la corta de arbolado a excepción de aquellos montes que sean objeto de aprovechamiento público, y en este sentido con las máximas cautelas.

Artículo 183.- Condiciones de intervención en los cauces públicos.

1.- En actuaciones sobre terrenos colindantes con cauces públicos, de acuerdo con lo señalado en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico de 11 de abril de 1986, se establecen las zonas de servidumbre y policía de cinco y cien metros de anchura respectivamente medidos horizontalmente a partir del cauce.

2.- Las siguientes actividades dentro de la zona de policía precisarán autorización previa del Organismo de cuenca:

Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

Las extracciones de áridos.

Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

3.- Así mismo de acuerdo con lo señalado en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico de 11 de abril de 1986, todos los vertidos que se realicen directa o indirectamente en los cauces, en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito requerirán autorización expresa del Organismo de Cuenca previa solicitud del titular de la actividad.

4.- Por otra parte, podrán ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público, aquellos pasos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para enlazar las zonas de uso público de la orilla de los ríos, con las carreteras y caminos públicos más próximos. Deberán disponer, como mínimo, una de estas servidumbres de enlace por cada 300 metros de orilla. En los planes y proyectos de urbanización de estas zonas de cauces públicos, se prohibirá toda modificación de la vegetación arbustiva, de matorral o herbáceas de las orillas o márgenes.

5.- Se prohíbe levantar y llevar fuera de los cauces, las rocas, arenas y piedras existentes en los mismos, en cantidad susceptible de perjudicar a la capacidad biogénica del medio.

6.- Sobre la protección de la riqueza piscícola, se estará a lo dispuesto en el Decreto de 13 de mayo de 1953, o a las normativas que al respecto emita la Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.

5.8.- CONDICIONES DE PROTECCIÓN.

Artículo 184.- Protección de la Infraestructura.

1.- En las actuaciones que se proyectan fuera del Suelo Urbano delimitado por las presentes Normas Subsidiarias, sobre terrenos lindantes con carreteras o caminos vecinales existentes o propuestos, deberán tenerse en cuenta las mínimas distancias a ambos lados de cada vía que vienen señaladas en estas Normas de acuerdo con las Leyes de Carreteras del Estado (Ley 25/1988 de 29 de julio) y de Extremadura (Ley 7/95 de 27 de abril).

2.- Se establecen en las carreteras las siguientes zonas de influencia: de dominio público, de servidumbre y de afección, así como la línea de edificación.

3.- Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, de tres metros en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de dos metros en las carreteras clasificadas como vecinales, a cada lado de la vía, medidas en horizontal desde la arista exterior de la explanación perpendicularmente a la misma.

4.- La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de veinticinco metros, en autopistas, autovías y vías rápidas de ocho metros en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de seis metros en las carreteras clasificadas como vecinales, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

5.- La zona de afección de la carretera consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de cien metros en autopistas, autovías y vías rápidas, de treinta y cinco metros en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales, y de veinte metros en las carreteras clasificadas como vecinales, medidas desde las citadas aristas.

6.- A ambos lados de la carretera se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros en autopistas, autovías y vías rápidas y variantes de población, de veinticinco metros en el resto de las carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales, y de quince metros en las carreteras clasificadas como vecinales, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.

7.- Se consideran tramos urbanos de las carreteras aquellos que discurran por suelo calificado como urbano en las presentes Normas Subsidiarias. Se considera travesía la parte de tramo urbano en las que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles al menos en una de sus márgenes.

8.- Las obras, instalaciones, edificaciones, cerramientos y cualquier otra ocupación o actividad en terrenos colindantes o sitios en las zonas de influencia de las carreteras, requerirán expresa autorización de la Administración titular de la carretera.

9.- En la zona de dominio público de travesías y tramos urbanos, el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por la Administración titular de la carretera corresponde al Ayuntamiento de Valencia del Ventoso previo informe vinculante de dicha Administración titular.

10.- En las zonas de servidumbre y afección de los tramos urbanos, excluidas las travesías y siempre que no afecte a la seguridad vial, las autorizaciones de usos y obras las otorgará el Ayuntamiento de Valencia del Ventoso a partir de la aprobación de estas Normas Subsidiarias.

11.- En las travesías de carreteras corresponde al Ayuntamiento de Valencia del Ventoso el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones en las zonas de servidumbre y afección, siempre que no afecten a la seguridad vial.

12.- Se han incluido en el plano correspondiente las zonas de afección del ferrocarril señalada en la Ley 16/1987 de 30 de julio sobre la Ordenación de los Transportes Terrestres.

#### Artículo 185.- Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Cultural.

1.- Además de las normas de protección y defensa previstas en estas Normas se tendrán en cuenta las establecidas en la Ley de Patrimonio Histórico Español (Ley 16/1985, de 25 de junio), así como lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura (Ley 2/1999, de 29 de marzo).

2.- Se incluyen en estas Normas unas condiciones estéticas que deberán cumplir las edificaciones así como un Catálogo que recoja las edificaciones de las zonas del Casco y las incluidas en el Inventario del Patrimonio Histórico Extremeño.

#### Artículo 186.- Protección Arqueológica.

1.- Cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación en una zona en la que exista o se presuman yacimientos arqueológicos, deberá ir precedida de la investigación pertinente, supervisada por la Dirección General de Patrimonio Cultural, estableciéndose entonces las medidas necesarias para su documentación, conservación o puesta en valor. Una vez estudiados y delimitados se establecerá un área de protección desde el vestigio más exterior del bien en un radio de 200 metros.

#### Artículo 187.- Protección de las Vías pecuarias.

1.- De acuerdo con lo indicado en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura aprobado por Decreto 49/2000, de 8 de marzo se ha incluido la descripción de las vías pecuarias del término municipal según la clasificación realizada en 1959, reflejándose ésta en los planos correspondientes así como de forma escrita.

2.- Según el Proyecto de Clasificación de las vías Pecuarias de Valencia del Ventoso aprobado por O.M. 30.04.1960 la descripción de las vías pecuarias es la siguiente:

### 1.- CAÑADA REAL DEL CAMINO VIEJO.

Esta vía pecuaria penetra en el término de Valencia del Ventoso, procedente de la vecina localidad de Medina de las Torres, por el puente del río Bodión junto a la vía del FF.CC. a Huelva, que queda a la izquierda del paso ganadero, tomando como eje de su recorrido el camino Viejo de Fregenal de la Sierra; cruza el arroyo de Miramiguel y discurre entre tierras de Nicolás Miranda a derecha e izquierda hasta llegar al paraje denominado Cagahiel, pero anotándose antes el cruce con la Colada de la Senda y el FF.CC. de Huelva; cruza igualmente el paraje de El Rincón, el camino a Fuente de Cantos y el paraje de Lomo Caballero, el camino de la estación de Valencia del Ventoso, el paraje de Cagahiel y, antes de llegar al camino de la Fuente del Viejo, que lo cruza, se anota a la derecha de la vía que se describe el abrevadero del mismo nombre, de escasa superficie y de forma rectangular; cruza el paraje de Miramiguel, llegando a la carretera a Fuente de Cantos, que la cruza, anotándose por su derecha finca de Mercedes Barroso y por su izquierda propiedad de Pedro López; cruza el camino de la Hoya, anotándose por su derecha tierras de Luis Fernández Dimas y Francisco Navarro y paraje de La Hoya y Mojón Gordo y por su izquierda fincas de Enrique Domínguez y Vicente Fernández y paraje de El Raso y, al llegar al camino del Mojón Gordo en el cruce con el mismo, anotamos el Descansadero-Abrevadero de "Fuente del Cañuelo" de una superficie aproximada de 50 áreas; cruza el paraje del Cañuelo, establece contacto por su parte derecha con el arroyo Serrano y se anotan tierras de Acacio Fernández, el camino de Serrano, tierras de la Dehesa de Santa María y el camino de Cabeza la Vaca y por la izquierda propiedad de Juan Navarro; cruza el arroyo de Prestana o de Nuño, dejando a esta mano el Descansadero-Abrevadero de Fuente de San Pedro, de una superficie aproximada de 22 áreas, la Vereda del Camino Viejo a Fuente de Cantos y continúa el camino de Cabeza la Vaca; al llegar a este punto cambia su dirección hacia el O. esta vía pecuaria, anotándose a su derecha finca de Santiago Fernández y propiedad de Joaquín González y por su izquierda tierras de Santiago Fernández, que llegan hasta el río Ardila, anotándose los parajes de Piedra Escucha a la derecha de la vía y de Sierra de San Pedro a la izquierda; cruza el camino de las Cañadas y cruza el río Ardila por el Vado del mismo nombre próximamente a la vía del FF.CC. de Huelva continuando su recorrido por el vecino término de Fregenal de la Sierra.

La anchura legal de esta vía pecuaria es de setenta y cinco metros veintidós centímetros (75,22 mts.) que se considera necesaria en todo su recorrido de una longitud aproximada de doce kilómetros (12 kms.) y una orientación de E. a S.

### 2.- VEREDA DEL CAMINO VIEJO A FUENTE DE CANTOS.

Da comienzo su recorrido esta vía pecuaria en el Descansadero-Abrevadero de la Fuente de San Pedro, que queda a la derecha

de la vía, de una superficie aproximada de 25 áreas, tomando como eje de su recorrido el camino de Fregenal de la Sierra a Fuente de Cantos, anotándose a la derecha el arroyo de Prestana o de Nuno, llevando a derecha e izquierda tierras de José López Barroso que llegan hasta el arroyo llamado El Perro, pero antes anotamos a la derecha de la vía la fuente del Sesmo y el camino de Prestana; cruza los parajes de El Sesmo y El Hambre y el camino del Hambre llegando al Descansadero-Abrevadero de Valle Nogal, de una superficie aproximada de 20 áreas y, seguidamente, se anota a la izquierda el camino de Mojón Gordo en cuya intersección cruza la vía pecuaria se registra el Descansadero-Abrevadero de El Perro, de una superficie aproximada de 25 áreas, anotándose a esta mano tierras de Francisco Navarro y por la derecha propiedad de Antonio Jara, llegando en su recorrido esta vía pecuaria por el término de Valencia del Ventoso al límite con el vecino término de Fuente de Cantos, donde termina.

La anchura legal de esta vía pecuaria es de veinte metros ochenta y nueve centímetros (20,89 mts.) que se considera necesaria en todo su recorrido de una longitud aproximada de tres kilómetros y medio (3,5 kms.) y una orientación de S. a E.

### 3.- COLADA DE ATALAYA A FREGENAL.

Esta vía pecuaria da comienzo su recorrido por el término de Valencia del Ventoso en la margen del río Bodión, precisamente en el lugar denominado Vado de Atalaya, y tomando como eje de su recorrido el camino de dicho vecino término a Valencia del Ventoso, anotándose por su derecha finca de Leopoldo Hidalgo y seguidamente tierras del Instituto Nacional de Colonización a ambos lados de la vía por la derecha hasta la carretera de Valencia del Ventoso y Colada de la Senda y por la izquierda hasta el casco de población del término, pero antes se anotan los parajes de Corchado y Mataquinteros a la derecha y El Rodriguelo a la izquierda; cruza la Colada de la Senda y, en el mismo cruce y a la derecha de la vía, se registra el Descansadero-Abrevadero de El Cañaverel, de una superficie aproximada de 32 áreas, anotándose por su izquierda el paraje de Lagunilla y el camino a la Trocha de Atalaya y el paraje de La Parrilla y por su derecha los parajes de Cañaverales, Hornillo y La Parrilla; establece contacto con la Colada de la Senda, que queda a su derecha, y tomando como eje de su recorrido la carretera local de Valencia del Ventoso continúa su recorrido rodeando el casco de población de esta localidad, que queda a la derecha de la vía, hasta el camino de Las Cañadas, anotándose a su izquierda durante este recorrido la carretera a Medina de las Torres, el camino de Saca Barros y la carretera a Fuente de Cantos y al llegar al camino de Las Cañadas, lo toma como eje de su recorrido dirigiéndose hacia el S. cruzando el paraje de Juan Mora y anotándose a su derecha el Abrevadero del Prado Capitán, de una superficie aproximada de

10 centiáreas, y propiedades de agricultores forasteros hasta el paraje de Los Víboras y por la izquierda se anota el paraje de La Haragana, propiedad de Santiago Fernández e Isidro Fernández, el paraje de El Valle y el camino de Serrano; cruza el arroyo del Valle y, después de anotar a la derecha finca de José Delgado y a la izquierda propiedad de Dolores Delgado, el camino de Cabeza la Vaca y el paraje de La Nava, termina su recorrido esta vía pecuaria en el término de Valencia del Ventoso en la margen del río Ardila en el lugar denominado Vado de La Nava.

La anchura legal de esta vía pecuaria es de diez metros (10 mts.) que se considera necesaria en todo su recorrido de una longitud aproximada de diez kilómetros (10 kms.) y una orientación de N. a S.

#### 4.- COLADA DE LA SENDA.

Da comienzo el recorrido de esta vía pecuaria en el término de Valencia del Ventoso en el lugar conocido como Pozo de la Mina en el límite de este término con el de Fuente de Cantos, llevando por su derecha finca de Juan Antonio Fernández y por su izquierda propiedad de Antonia Fernández, cruza el arroyo de Miramiguel, el FF.CC. a Huelva y la Cañada Real de camino Viejo, deja a su derecha el paraje de El Rincón, propiedad de Nicolás Miranda el camino a Fuente de Cantos que hará hasta este punto como eje de su recorrido y tomando el camino de La Senda como tal, y por la izquierda propiedad de José Mateo de Porrás cruza el paraje de Los Llanos, el arroyo Rosales y el camino de Saca Barros, se anota a la derecha propiedad de Román Delgado, y a la izquierda paraje de La Madrona, cruza tierras de Francisco Navarro que llegan hasta la carretera a Medina de las Torres cruzándola, y anotándose finca de Ezequiel Navarro a la derecha y de Germán Barrejón a la izquierda, cruza la Colada de Atalaya dejando a su derecha el Descansadero-Abrevadero de El Cañaveral ya descrito, y registrándose por la izquierda el paraje de Cañaverales y por su derecha el de Mata Quinteros y el arroyo del mismo nombre y al cruzar el camino de Corchado llega hasta el Descansadero-Abrevadero de Fuente Paniagua de una superficie aproximada de 45 áreas habiendo llevado a derecha e izquierda tierras del Instituto Nacional de Colonización, estableciendo contacto con la carretera local de Valencia del Ventoso que toma como eje y cambiando su dirección hacia el Sur llevando por su izquierda tierras del referido Instituto, el camino del Corchado y la Colada de Atalaya, donde termina su recorrido esta vía pecuaria después de cruzar los parajes Hornillo y La Parrilla.

La anchura legal de esta vía pecuaria es de cinco metros (5 mts.) que se considera necesaria en todo su recorrido de una longitud aproximada de doce kilómetros (12 kms.) y una orientación de E. a S.

#### VÍAS PECUARIAS EN EL MUNICIPIO DE VALENCIA DEL VENTOSO

Denominación	Anchura en metros
Cañada Real del Camino Viejo	75,22
Vereda del Camino Viejo a Fuente de Cantos	20,89
Colada de Atalaya	10,00
Colada de la Senda	5,00

#### DESCANSADEROS-ABREVADEROS DE VALENCIA DEL VENTOSO

Denominación	Superficie
Descansadero-Abrevadero de Fuente del Cañuelo	50 áreas
Descansadero-Abrevadero de Fuente Paniagua	45 áreas
Descansadero-Abrevadero Cañaveral	32 áreas
Descansadero-Abrevadero El Perro	25 áreas
Descansadero-Abrevadero Fuente San Pedro	25 áreas
Descansadero-Abrevadero Valle Nogal	20 áreas
Abrevadero de Prado Capitán	10 cas.
Abrevadero de Fuente del Viejo	3 cas.

#### 6.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.

##### 6.1.- ORDENANZA R.- RESIDENCIAL.

1.- Se define una sola ordenanza para las zonas de uso predominantemente residencial aplicándose indistintamente en manzana cerrada y abierta por aplicación directa de la misma y según sea la tipología del área en concreto.

2.- Se ha incluido una unidad de ejecución en la zona colindante con la piscina municipal. Las condiciones de la unidad de ejecución son:

#### UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚMERO UNO

Superficie de suelo con uso residencial	30.414 m <sup>2</sup> .
Superficie de suelo con uso industrial	9.010 m <sup>2</sup> .
Superficie de suelo destinado a viales	8.006 m <sup>2</sup> .
Total superficie unidad de ejecución	47.430 m <sup>2</sup> .
Coefficiente de homogeneización para el uso residencial	1,00
Coefficiente de homogeneización para el uso industrial	0,90

#### Artículo 188.- Tipo de edificación.

1.- El tipo de edificación principal será el de manzana cerrada siguiendo las alineaciones marcadas por las edificaciones existentes

y las señaladas en estas Normas. Se permitirán edificaciones aisladas unifamiliares cuando las dos edificaciones anteriores o posteriores al solar en la línea de fachada, o cada una de las edificaciones colindantes al solar sean edificaciones aisladas. En todos los demás casos se seguirá la alineaciones marcadas por las edificaciones existentes y las señaladas en los planos correspondientes.

2.- En el inicio de la construcción de una manzana se señalará el tipo de edificación a seguir en toda ella.

Artículo 189.- Usos permitidos.

- Vivienda en todas las plantas.
- Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano o sótano.
- Talleres artesanos y pequeña industria al servicio de las viviendas en planta baja y en semisótano en categoría 1ª, 2ª y 3ª.
- Industrias y almacenes en categoría 1ª y 2ª.
- Hotelero en edificio exclusivo sin limitación y en edificios de viviendas se permiten pensiones y hoteles con seis dormitorios como máximo.
- Comercial en planta baja de edificios de viviendas o en edificio exclusivo.
- Oficinas en planta baja y primera de edificios de viviendas o en todas las plantas en edificio exclusivo.
- Espectáculos en planta baja de edificios de viviendas o en edificio exclusivo.
- Salas de reunión en planta baja y primera.
- Religioso en planta baja de edificios de viviendas con superficie máxima de 200 m<sup>2</sup> o edificio exclusivo.
- Cultural en edificio exclusivo.
- Deportivo en semisótano, baja y primera de edificios de viviendas o en edificio exclusivo.
- Sanitario en planta baja de edificios de viviendas en 10 categoría con superficie máxima de 200 m<sup>2</sup>, o en edificio exclusivo.

Artículo 190.- Alineaciones y rasantes.

1.- Las alineaciones y rasantes son las actualmente existentes. También se plantea la apertura de algunas nuevas calles para dar acceso a edificaciones ya existentes, y la prolongación de otras calles.

2.- Las líneas de fachada de las edificaciones en este tipo de suelo correspondientes a las carreteras se acotan a eje de la carretera en los planos correspondientes.

Artículo 191.- Dimensiones de parcela mínima.

1.- Las dimensiones que habrán de reunir las parcelas para su consideración como solar edificable, serán las siguientes:

- Superficie mínima de cien m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima de 6,00 m. a la vía pública.

2.- Además de cumplir las condiciones precedentes, para que los solares sean edificables dispondrán de una forma tal que los linderos laterales tengan respecto de la perpendicular a la línea de fachada o fachadas un ángulo superior a 20°. Estos linderos laterales tampoco podrán disponer de entrantes o salientes con profundidad superior a 1/3 de su ancho.

3.- Dado algún caso de incumplimiento de las dimensiones de parcela mínima, para poder edificar se deberá previamente obtener la reparcelación o rectificación de linde con el colindante o colindantes.

4.- Si existiera algún edificio o edificios colindantes y fueran suficientemente recientes para desechar la posibilidad de reparcelación, el Ayuntamiento de Valencia del Ventoso a la vista de las circunstancias particulares de cada caso, podrá otorgar la licencia y siempre que por sus condicionantes físicos pueda incluirse una vivienda de las consideradas como mínimas en estas Normas.

5.- No obstante las condiciones señaladas anteriormente, serán consideradas como edificables, a los efectos del cumplimiento de la parcela mínima, todas aquellas parcelas que con anterioridad a la aprobación de estas Normas estuvieran inscritas en el Registro de la Propiedad o estuvieran señaladas como tales en el plano catastral.

6.- Cuando se trate de solares para uso de garaje de vehículos podrán autorizarse parcelas con una fachada mínima de tres metros y con una superficie de veinte metros cuadrados.

Artículo 192.- Superficie ocupada.

1.- La superficie ocupada podrá alcanzar el 100% del solar edificable dependiendo de las condiciones de edificabilidad.

Artículo 193.- Alturas permitidas.

1.- La altura máxima permitida será en todos los casos tres plantas con una altura máxima desde el acerado de 10,00 m. a la cara inferior del forjado superior.

**Artículo 194.- Vuelos máximos.**

1.- Se autorizarán los establecidos en las presentes ordenanzas, cumpliéndose en todo caso las condiciones estéticas establecidas.

**Artículo 195.- Edificabilidad máxima.**

1.- La edificabilidad total de la planta baja se obtendrá:

- Con profundidad de solar menor o igual a 20 m. será el cien por cien de su superficie.
- Con profundidad de solar mayor que 20 m. será el cien por cien de su superficie correspondiente a los primeros veinte metros de fondo medidos desde la fachada principal y el cincuenta por ciento del resto de la superficie del solar.

2.- La edificabilidad de cada una de las otras plantas superiores se considerará en todos los casos el cien por cien de la superficie correspondiente a los primeros veinte metros de fondo medidos desde la fachada principal.

3.- La edificabilidad total correspondiente al solar considerado se obtendrá de la suma de la edificabilidad de cada una de las planta permitidas.

4.- La edificabilidad en los casos de vivienda aislada será el resultado de la aplicación de las siguientes condiciones:

- Edificabilidad: 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. aplicado al total de la parcela.
- Ocupación máxima: 50% del total de la parcela.
- Retranqueos mínimos a calles 3 m.

**6.2.- ORDENANZA I.- INDUSTRIA LIMPIA.****Artículo 196.- Tipo de edificación.**

Naves de tipo industrial que por sus características es posible instalarlas dentro de los núcleos de población aunque en zonas concretas y diferenciadas de las zonas residenciales.

**Artículo 197.- Usos permitidos.**

- Vivienda sólo permitida para el guarda o vigilante.
- Garaje-aparcamiento debiendo proveerse de una plaza de aparcamiento por cada cien metros de edificación. En el caso de que la industria requiera carga o descarga, estas actividades deberán realizarse dentro de la parcela, por lo que se reservará el espacio correspondiente.
- Talleres artesanos y pequeña industria al servicio de las viviendas en todas las categorías.

- Industrias en las categorías segunda y tercera.
- Oficinas anejas a las industrias sin limitación de superficie.
- Sanitario en categoría primera y segunda en edificio exclusivo.

**Artículo 198.- Alineaciones y rasantes.**

Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en estas Normas.

**Artículo 199.- Condiciones de volumen e higiénicas.**

Altura máxima 7 metros a la cumbrera.

**Artículo 200.- Parcela mínima.**

300 metros

**Artículo 201.- Superficie ocupada.**

Podrá llegarse a la ocupación total de la parcela.

**Artículo 202.- Edificabilidad máxima.**

Aprovechamiento: 4,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

**6.3.- ORDENANZA D.- USO DOTACIONAL.****Artículo 203.- Características.**

1.- En esta Ordenanza se incluirán todos los usos de tipo dotacional público sin ningún tipo de limitación específica salvo la de una edificabilidad máxima sobre la parcela edificable de 3,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y con ocupación total de la parcela.

**6.4.- ORDENANZA Z.- ZONAS LIBRES DE EDIFICACIÓN Y VERDES PÚBLICAS.****Artículo 204.- Características.**

1.- Se han señalado en los planos correspondientes tanto las zonas verdes existentes como las previstas por este planeamiento. En estas zonas no podrán levantarse más edificaciones que como uso complementario al principal con una altura máxima de tres metros, una planta y una edificabilidad de 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, ni establecerse otros usos que los indispensables para el cuidado y vigilancia de los jardines.

**7.- CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR.****Artículo 205.- Condiciones de utilización.**

De acuerdo con el art. 77 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de

junio), se definen áreas con la calificación de suelo apto para urbanizar que deberán ordenarse y urbanizarse en unidades urbanísticas independientes.

Se considerarán unidades urbanísticas independientes, aquellas actuaciones que tengan resueltas, en adecuada correspondencia con la estructura general y orgánica prevista en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, la dotación de servicios y equipamiento suficientes para garantizar la satisfacción de las demandas propias de la población o de las actividades que en el ámbito de la actuación hayan de ubicarse, y las obras de infraestructura necesarias para garantizar la inserción de las mismas en la ordenación general en el momento de su puesta en servicio.

En este suelo apto para urbanizar, la actividad urbanística normal queda suspendida mientras no se produzca la aprobación de un Plan Parcial.

En tanto no se aprueben Planes Parciales que les afecten, los terrenos clasificados como suelos aptos para urbanizar quedarán sujetos a las disposiciones siguientes:

#### Artículo 206.- Usos Prohibidos.

Serán prohibidos como incompatibles los usos especificados para el suelo urbano exceptuándose los siguientes:

A.- Uso de vivienda, limitado a las viviendas de los propietarios o guardas de fincas agrícolas que cumplan las condiciones de parcela mínima señalada en este documento. Los tipos de edificación, serán adecuados a su construcción aislada existente, ambientada con el entorno del paisaje, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas. El volumen máximo total será de 500 m<sup>3</sup>., su altura no excederá de dos plantas (6 m.) y para sus vertidos, si no existe otra posibilidad podrá hacerse por fosa séptica.

B.- Los de industria artesana derivada o conexas con el uso agropecuario, con análogas condiciones a las del párrafo anterior en cuanto a volumen máximo, altura máxima y vertidos.

#### Artículo 207.- Usos permitidos.

A.- Los de explotaciones agropecuarias con el volumen que corresponde a la importancia de la explotación.

B.- La construcción de carreteras o caminos, embalses o canales u otras obras públicas análogas en relación a las condiciones naturales.

C.- Las conducciones o estaciones de servicio de infraestructura general, en especial los de captación de agua potable o depura-

ción de residuales, con las indispensables protecciones sanitarias o del paisaje.

#### Artículo 208.- Transferencias de propiedad.

En las transferencias de propiedad de las parcelas actuales no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en estas Normas Subsidiarias y lo establecido en la legislación agrícola en vigor sobre parcela mínima de cultivo (Ley 19/1995 de 4 de julio y Orden de 27 de mayo 1958 del Ministerio de Agricultura).

#### Artículo 209.- Características técnicas, magnitudes mínimas y dotaciones de las actuaciones.

Las actuaciones deberán prever al menos un acceso desde las vías públicas, nacionales, provinciales o locales hasta los terrenos en cuestión, con una calzada mínima de siete metros y arcenes de dos metros y pavimentación similar a las realizadas por el Ayuntamiento de Valencia del Ventoso en el municipio.

Cada actuación, deberá resolver de forma total y a su costa el abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y vertidos de acuerdo con las condiciones técnicas determinadas en el párrafo anterior.

Además de las cesiones gratuitas establecidas en este apartado, para determinar las cesiones gratuitas mínimas se estará en lo determinado en el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

#### Artículo 210.- Actuaciones con uso predominante residencial.

A.- Actuación como unidad independiente.

B.- Actuación mínima de la totalidad del sector definido como suelo apto para urbanizar.

C.- Uso predominante residencial, en vivienda unifamiliar aislada, permitiéndose como compatible el de industria limpia.

D.- Densidad máxima: quince viviendas por hectárea.

E.- Alturas máximas: dos plantas, con una altura total de 6,5 m.

F.- Aprovechamiento tipo de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. sobre la totalidad del suelo de la actuación.

G.- Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup> (doscientos metros).

H.- Anchura mínima de calle de una dirección será de ocho metros y de doble dirección de diez metros. Las condiciones y dimensiones de las calles a proyectar se adaptarán a las indicadas en Decreto 153/1997 de 22 de diciembre sobre Reglamento de Accesibilidad en Extremadura o cualquier otra que pueda ser de aplicación general.

## 8.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.

### 8.1.- CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

#### Artículo 211.- Actuaciones Urbanísticas.

1.- En el Suelo No Urbanizable, no podrá llevarse a cabo ninguna actuación urbanística que no sea señalada en los apartados 5.7.- CONDICIONES MEDIO-AMBIENTALES y 5.8.- CONDICIONES DE PROTECCIÓN de las presentes Normas Subsidiarias en relación con las actividades productoras que se deriven del uso y condiciones naturales del suelo, como la explotación agrícola, la de recursos naturales, valores paisajísticos histórico artísticos o culturales, o la defensa de la fauna, flora o del equilibrio ecológico e infraestructuras.

2.- Todas las actividades que se proyecten en suelo no urbanizable incluidas en el DECRETO de 16 de abril 45/91 sobre medidas de protección del ecosistema de la Junta de Extremadura deberán realizar su correspondiente Estudio de Impacto Ambiental que será informado por la Dirección General de Medio Ambiente con carácter previo a su autorización.

En consecuencia deberán realizar un Estudio de Impacto Ambiental detallado las siguientes actividades: Centrales eléctricas, Autopistas, carreteras, ferrocarriles, así como variantes y mejoras de trazado, Aeropuertos, aeródromos deportivos o pistas de aterrizaje, Embalses con capacidad superior a tres Hm<sup>3</sup>., Obras de canalización y regularización de cursos de agua, Clubes náuticos y embarcaderos, Plantas de tratamiento de aguas residuales con capacidad para más de diez mil habitantes, Plantas de control o tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos con capacidad para más de diez mil habitantes, Instalaciones de almacenamiento de Residuos Tóxicos o Peligrosos, Instalaciones de almacenamiento de residuos radiactivos, Líneas de transporte de energía eléctrica de media y alta tensión, Maniobras militares y campos de entrenamiento y Primeras repoblaciones cuando entrañen riesgos de graves transformaciones ecológicas negativas.

Se realizará Estudio de Impacto Ambiental Simplificado en las siguientes actividades: Embalses con capacidad inferior a tres Hm<sup>3</sup>., Plantas de Tratamiento de aguas residuales con capacidad para menos de diez mil habitantes, Plantas de control o tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos con capacidad para menos de diez mil habitantes, Líneas de transporte de energía eléctrica de baja tensión, Actividades extractivas (Graveras, Canteras y Explotaciones mineras), Plantas de tratamiento de áridos, Nuevos regadíos y puesta en cultivo de superficies no labradas anteriormente, Repoblaciones forestales, Desbroce de matorral en laderas con pendiente superior al ocho por ciento, Explotaciones ganaderas intensivas de carácter industrial, avícolas a partir de cinco mil cabezas y de ganado vacuno o porcino a partir de cien cabezas, Piscifactorías, Trazado de pistas forestales, caminos rurales y cortafuegos, Campañas antiplagas, Corta de

arbolado, Plantas industriales con residuos, Cementerios de automóviles, Planes generales, normas subsidiarias, planes parciales y especiales, Grandes equipamientos sanitarios, comerciales, docentes y deportivos no previstos en el planeamiento vigente, Pistas y circuitos de carreras de automóviles y motocicletas, Campamentos de turismo e instalaciones hoteleras, Actividades comprendidas en el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, Colocación de antenas y repetidores de radio y televisión, Puertos deportivos, Introducción de especies exóticas y Construcción de edificios fuera de la delimitación de los respectivos suelos urbanos.

#### Artículo 212.- Procedimientos especiales.

1.- Para la aplicación de los sistemas especiales de declaración de interés público y social de edificaciones o instalaciones se determinará el volumen máximo edificable con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 2.500,00 metros cuadrados.
- Separación de cualquier otra edificación existente: 15 m.
- Retranqueo mínimo de 6 m. a todos los linderos.
- Edificabilidad máxima de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Numero máximo de plantas: una y altura máxima cuatro metros y medio.

### 8.2.- DETERMINACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

#### Artículo 213.- Determinación de núcleo de población.

1.- Se considera núcleo de población en el Termino Municipal de Valencia del Ventoso, a partir de la aprobación del presente documento, a la agrupación de, al menos, cuatro edificios cuya posición relativa en el terreno permita encerrarlos dentro de un círculo de 100 metros de radio, haciendo centro en cualquiera de los existentes, sea cual sea su uso, o en la que se vaya a edificar en caso de nueva construcción.

### 8.3.- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO PARA LA CONSERVACIÓN DE LOS CAUCES Y VEGETACIÓN DE RIBERA DE LOS RÍOS ARDILA Y BODIÓN.

#### Artículo 214.- Definición y Normas de Carácter General.

1.- Se refiere este área a los ríos Ardila y Bodión que sirven de límite con los términos municipales vecinos; también se incluye el embalse situado en el río Ardila, al sur del casco urbano. Estos cursos de agua mantienen una vegetación de ribera constituida principalmente por adelfas y tamujas, con algunos tarais dispersos, que presentan un grado de conservación variable según las zonas, mientras que las aguas se conservan poco contaminadas. Por su parte, el embalse carece de vegetación en sus orillas.

2.- Estas zonas presentan un alto valor ecológico, donde encuentran alimento, refugio y lugar de crianza numerosas especies faunísticas, principalmente de aves, como es el caso de las cigüeñas (blanca y negra), anátidas, garzas, cormoranes y limícolas. Dentro de los mamíferos destaca la presencia de la nutria, muy interesante porque su presencia es imprescindible para controlar la abundancia del cangrejo americano en nuestras aguas.

3.- Para que no se destruyan sus valores ambientales, estas zonas necesitan aguas limpias y tranquilas. Por ello, se recomienda su preservación total, evitando cualquier actuación que altere las características del medio, la afluencia masiva de personas o la contaminación de las aguas. Para el caso concreto del embalse se recomienda la instalación de una vegetación periférica de adelfas, fresnos o espadañas que enriquecería la fauna presente en este lugar.

4.- Estarían prohibidas las acampadas, las actividades deportivas, las repoblaciones forestales con especies alóctonas, la instalación de industrias, vertidos o escombreras en sus inmediaciones, las urbanizaciones, incluso las de baja densidad, así como la construcción de carreteras o los tendidos eléctricos.

#### Artículo 215.- Actuaciones permitidas.

No se permitirá ningún tipo de actuación urbanística que distorsione el aspecto visual del paisaje. Cualquier actuación deberá contar con estudio de impacto ambiental que informará la Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.

Deberá mantenerse el uso tradicional del suelo. Las repoblaciones que se realicen serán con vegetación autóctona.

#### Artículo 216.- Edificabilidad máxima.

Parcela mínima: que deberán satisfacer las condiciones de parcela mínima de cultivo agrario que se fijan en la Ley 19/1995 de 4 de julio y Decreto 46/1997 de 22 de abril de la Consejería de Agricultura y Comercio de la Junta de Extremadura, que para el caso de Valencia del Ventoso son: Grupo 30.- Municipios con terrenos agrícolas donde predomina la dehesa, pastizal y terrenos improductivos sobre los cultivos. La unidad mínima de cultivo que se fija: Secano: 8,00 hectáreas. Regadío: 1,50 hectáreas.

Altura una planta (3,5 metros).

Edificabilidad 0,005 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Características constructivas: El tratamiento de las construcciones se adaptará a las condiciones del entorno utilizando los elementos empleados en la zona.

Uso prohibido: cualquiera que modifique el uso agrícola actual.

Uso permitido: vivienda unifamiliar aislada y edificaciones vinculadas a las explotaciones agrícolas y ganaderas.

#### 8.4.- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO PARA LA CONSERVACIÓN DE LAS DEHESAS DE ENCINAS NO SITUADAS AL OESTE DEL TÉRMINO.

##### Artículo 217.- Definición y Normas de Carácter General.

1.- Se corresponde este área con las dehesas de encinas menos aclaradas del término (Dehesa de los Llanos, de Santa María, Doña Elvira), donde el estrato arbóreo es más o menos denso y se encuentra relativamente bien conservado. Representan los reductos de los bosques primitivos, que han sido aclarados por el hombre para mejorar el aprovechamiento ganadero o agrícola, eliminando en su mayor parte el matorral noble, que ha sido sustituido por matorrales degradados de retamas, escobas y cantuesos o por un pastizal.

2.- Áreas de alto valor ecológico y paisajístico, donde se encuentra una rica y variada fauna. Ninguna de las especies presentes en el término está considerada como amenazada, pero algunas de ellas son bastante raras en Extremadura, como es el caso del águila calzada o del elanio azul, ambas nidificantes en el área.

3.- Se recomienda la conservación de estas zonas, incluso repoblando con encinas las áreas donde el aclareo haya sido excesivo y favorecer así la regeneración del estrato arbóreo que asegure su persistencia a largo plazo (esta medida debe ir acompañada de la exclusión temporal del ganado).

4.- La repoblación forestal con especies alóctonas, la implantación de cultivos de regadío, las urbanizaciones, la instalación de industrias o polígonos industriales, la construcción de embalses y la ubicación de escombreras o vertederos no estarían permitidas. También se descartarían las actividades deportivas impactantes: motocros, trial o campo a través con vehículos todo terreno.

5.- Los usos más racionales de la dehesa son el ganadero, cinegético, forestal y agrícola de secano, dependiendo de las condiciones edáficas y topográficas.

##### Artículo 218.- Actuaciones permitidas.

No se permitirá ningún tipo de actuación urbanística que distorsione el aspecto visual del paisaje. Cualquier actuación deberá contar con estudio de impacto ambiental que informará la Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.

Deberá mantenerse el uso tradicional del suelo. Las repoblaciones que se realicen serán con vegetación autóctona.

##### Artículo 219.- Edificabilidad máxima.

Parcela mínima: que deberán satisfacer las condiciones de parcela

mínima de cultivo agrario que se fijan en la Ley 19/1995 de 4 de julio y Decreto 46/1997 de 22 de abril de la Consejería de Agricultura y Comercio de la Junta de Extremadura, que para el caso de Valencia del Ventoso son: Grupo 30.- Municipios con terrenos agrícolas donde predomina la dehesa, pastizal y terrenos improductivos sobre los cultivos. La unidad mínima de cultivo que se fija: Secano: 8,00 hectáreas. Regadío: 1,50 hectáreas.

Altura una planta (3,5 metros).

Edificabilidad 0,005 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Características constructivas: El tratamiento de las construcciones se adaptará a las condiciones del entorno utilizando los elementos empleados en la zona.

Uso prohibido: cualquiera que modifique el uso agrícola actual.

Uso permitido: vivienda unifamiliar aislada y edificaciones vinculadas a las explotaciones agrícolas y ganaderas.

#### 8.5.- SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

Artículo 220.- Definición y Normas de Carácter General.

1.- Comprende el resto de los Suelos No Urbanizables del Término Municipal.

Artículo 221.- Actuaciones permitidas.

Se permitirán actuaciones que no distorsionen el aspecto visual del paisaje. Cualquier actuación deberá contar con estudio de impacto ambiental que informará la Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura, en la zona de la Sierra de la Madera deberá intensificar el estudio en lo referente a la percepción visual de la misma.

Deberá mantenerse el uso tradicional del suelo, permitiéndose las edificaciones correspondientes a los usos agrícolas y ganaderos.

Artículo 222.- Edificabilidad máxima.

Parcela mínima: 5.000,00 metros cuadrados.

Altura máxima: una planta (viviendas: 3,5 metros, otras construcciones permitidas: 7,0 metros).

Edificabilidad 0,08 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Uso prohibido: cualquiera que distorsione el aspecto visual del paisaje.

Uso permitido: vivienda unifamiliar aislada y edificaciones vinculadas a las explotaciones agrícolas y ganaderas. Edificaciones e instalaciones de interés público y social y de las infraestructuras públicas.



Diario Oficial de  
**EXTREMADURA**

Depósito Legal: BA-100/83

**JUNTA DE EXTREMADURA**  
Consejería de Presidencia

Secretaría General Técnica

Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA  
Teléfono: 924 00 50 12. Telefax: 924 00 50 56

