



CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO
Y TRANSPORTES

ORDEN de 5 de julio de 1999, por la que se aprueba definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valle de Matamoros.

A N E X O

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VALLE
DE MATAMOROS

NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS

TITULO PRELIMINAR
GENERALIDADES

CAPITULO I

NATURALEZA Y CONTENIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Artículo 1. Objeto.

1. Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito Municipal de Valle de Matamoros, en adelante Normas Subsidiarias (NN.SS.), tienen por objeto definir, para el municipio de Valle de Matamoros, la ordenación urbanística concreta, clasificando el

suelo en urbano y no urbanizable; delimitando su perímetro y estableciendo su ordenación pormenorizada para el primero, y normas de protección para el segundo.

Artículo 2. Contenido.

1. Las presentes Normas Subsidiarias contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Fines y objetivos de su promulgación.
- b) Infraestructuras básicas y sistemas generales de comunicaciones, espacios libres, áreas verdes y equipamiento comunitario.
- c) Delimitación de los terrenos comprendidos en el suelo urbano y en el suelo no urbanizable.
- d) Definición del concepto de núcleo de población.
- e) Asignación de usos y niveles de intensidad aplicables a las diferentes zonas de suelo urbano.
- f) Normas urbanísticas.
- g) Trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones y rasantes.
- h) Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable.

2. Que se estructuran en los siguientes documentos:

- a) Información
 - * Memoria informativa.
 - * Planos de información.

b) Ordenación urbanística.

- * Memoria justificativa.
- * Planos de ordenación.
- * Normas urbanísticas.

Con independencia de la presentación física de los mismos.

Artículo 3. Marco legal.

1. Las Normas Subsidiarias se han redactado de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente en materia de suelo:

- a) Ley 13/1997, de 23 de diciembre, Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- b) Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.
- c) Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.
- d) Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.
- e) Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.
- f) Tabla de vigencia de los Reglamentos, aprobada por Decreto 304/1993, de 26 de febrero.

2. Las Normas Subsidiarias se aplicarán con preferencia a cualquier otra disposición municipal que regule el uso y la ordenación del territorio dentro de su ámbito de aplicación. En lo no previsto por estas Normas Subsidiarias serán de aplicación las normas nacionales o regionales vigentes en materia de vivienda, medio ambiente, estética urbana, actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y reglamentaciones técnico-sanitarias sectoriales.

3. Los particulares, al igual que la administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en las presentes Normas Subsidiarias y en los planes que en desarrollo de éstas sean redactados y aprobados con arreglo a las mismas.

Artículo 4. Ambito de aplicación.

1. Las Normas Subsidiarias son de aplicación en todo el ámbito

territorial incluido en el término municipal de Valle de Matamoros (Badajoz).

Artículo 5. Vigencia.

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

2. Las presentes Normas Subsidiarias tienen vigencia indefinida, si bien se recomienda su revisión transcurrido un periodo máximo de seis años, con objeto de adaptarlas, en su caso, a las nuevas circunstancias sociales, económicas y territoriales.

3. Cuando las circunstancias lo exigieren, el órgano competente de la comunidad Autónoma podrá ordenar motivadamente la revisión de las Normas Subsidiarias previa audiencia del Ayuntamiento de Valle de Matamoros.

4. Las Normas Subsidiarias quedarán sin efecto cuando se apruebe el correspondiente Plan General de Ordenación Urbana para el municipio.

5. La alteración del contenido de las presentes Normas Subsidiarias podrá llevarse a cabo mediante la revisión de las mismas o la modificación de alguno o algunos de los elementos que las constituyan.

Artículo 6. Revisión.

1. Se entiende por revisión la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan substancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad.

Artículo 7. Modificación.

1. En los demás supuestos, no contemplados en el artículo anterior, la alteración de las determinaciones del contenido de las Normas Subsidiarias se considerará como modificación de las mismas, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

Artículo 8. Interpretación de documentos.

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

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

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

Artículo 9. Prelación de normas.

1. Las Normas Subsidiarias se aplicarán con preferencia a cualquier otra disposición municipal que regule el uso y la ordenación del territorio dentro de su ámbito de aplicación.

2. En caso de redactarse un Plan Director Territorial de Coordinación, en cuyo ámbito de aplicación esté incluido el Término Municipal de Valle de Matamoros, se deberán adaptar las determinaciones de estas Normas Subsidiarias a las determinaciones y directrices establecidas por dicho Plan en el plazo máximo de un año.

Artículo 10. Competencia.

1. El Ayuntamiento ejercerá, en todo caso, competencias, en los términos de la legislación del Estado y de la Comunidad Autónoma, en materia de ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística; promoción y gestión de viviendas, parques y jardines, pavimentación de vías públicas urbanas y conservación de caminos y vías rurales.

CAPITULO II

CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 11. Clasificación del suelo.

1. Las presentes Normas Subsidiarias clasifican el territorio comprendido dentro del término municipal de Valle de Matamoros en: Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable.

SECCION 1. SUELO URBANO.

Artículo 12. Definición.

1. Constituirán el Suelo Urbano los terrenos que:

a) las presentes Normas incluyan en esta clase de suelo por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

b) los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que estas Normas Subsidiarias establezcan.

c) los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo a).

Artículo 13. Delimitación.

1. Se reconoce como suelo urbano el contenido expresamente dentro del o los recintos grafiados como tal en la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias. Únicamente los planos a escala 1:2.000 o escalas más detalladas serán válidos para la definición del ámbito de clasificación del suelo urbano, careciendo de valor legal la referenciación de suelo urbano en escalas menos detalladas, las cuales tendrán valor meramente indicativo.

Artículo 14. Categorías de Suelo Urbano.

1. Dentro del Suelo Urbano se distinguen cuatro categorías en función del grado de cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y, por tanto, del grado de adquisición de facultades urbanísticas determinadas por el artículo 23 del mismo texto legal.

a) Zonas en las que se ha adquirido el derecho a la edificación por haberse edificado en su día conforme a la licencia otorgada, o por haber prescrito, en la fecha de aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias, los plazos legales establecidos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 255 párrafo 1 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, respecto a la edificación sobre zonas verdes, espacios libres o Suelo No Urbanizable protegido.

b) Solares, que son las superficies de Suelo Urbano aptas para la edificación por reunir los siguientes requisitos:

* que estén urbanizadas conforme a los requisitos mínimos establecidos en cada caso por las presentes Normas Subsidiarias y

* que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

En este tipo de suelo bastará para la adquisición del derecho a edificar con el otorgamiento de la licencia municipal, siempre que el proyecto de edificación presentado sea conforme con las determinaciones de estas Normas Urbanísticas.

c) Zonas en las que no se ha adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico por no reunir los terrenos los requisitos mínimos establecidos en el párrafo anterior.

Para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico será preciso dotar a los terrenos de los servicios e infraestructuras fijados en estas normas para que adquieran la condición de solar, mediante la correspondiente acción urbanizadora.

Para la ejecución de la urbanización será preciso que el correspondiente proyecto sea aprobado por el Ayuntamiento.

En el caso particular de actuaciones puntuales a base de vivienda unifamiliar se podrá contemplar la urbanización a realizar dentro del proyecto de edificación, aprobándose ambos en el mismo acto.

d) Terrenos incluidos dentro de una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano.

En estos terrenos será preciso, para la adquisición gradual de las facultades urbanísticas establecidas en el Artículo 23 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el cumplimiento de todos los deberes determinados por el Artículo 20 del mismo texto legal.

SECCION II. SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 15. Definición.

1. Constituirán el Suelo No Urbanizable los terrenos no clasificados por estas normas como Suelo Urbano.

2. Estos terrenos no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en estas normas urbanísticas y la legislación sectorial que los regule; garantizando su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 16. Delimitación.

1. Se delimitan como Suelo No Urbanizable todas aquellas áreas del término municipal que no estén incluidas como Suelo Urbano en los correspondientes planos a escala 1:2.000.

Artículo 17. Categorías de Suelo No Urbanizable.

1. Dentro del Suelo No Urbanizable se distinguen tres categorías,

cada una de las cuales está afectada por una regulación específica en función de su naturaleza y destino o el valor específico que se quiere proteger.

TITULO I

DESARROLLO, GESTION Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO I

SUELO URBANO

SECCION I. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Artículo 18. Planeamiento de desarrollo en Suelo Urbano.

1. En desarrollo de las determinaciones de las Normas Subsidiarias podrán redactarse Planes Especiales o Estudios de Detalle, por parte del Ayuntamiento, de otros órganos competentes en el orden urbanístico, o por parte de los particulares.

2. Cuando esté expresamente previsto en estas Normas Subsidiarias deberá redactarse, con carácter previo a la concesión de licencias de edificación, un Plan Especial por tratarse de zonas en las que es precisa una operación de reforma interior o de saneamiento, o un Estudio de Detalle por tratarse de suelos en que sea necesario adaptar las condiciones de edificación y su disposición a la estructura concreta de las edificaciones y viales existentes o propuestos; precisando, si es el caso, las determinaciones de las Normas Subsidiarias, especialmente las alineaciones y volúmenes, todo ello sin perjuicio de mantener las condiciones del aprovechamiento urbanístico y las líneas generales de la organización del espacio urbano circundante.

3. Independientemente de los fijados desde estas Normas Subsidiarias, podrán formularse Planes Especiales o Estudios de Detalle con cualquiera de las finalidades recogidas en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y el Reglamento de Planeamiento, siempre que sus determinaciones sean coherentes con los objetivos y las determinaciones de estas Normas Subsidiarias, debiendo demostrarse expresamente tal coherencia.

EPIGRAFE I. DE LOS PLANES ESPECIALES.

Artículo 19. Objeto.

1. En desarrollo de las determinaciones de las Normas Subsidiarias podrán redactarse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

a) Desarrollo del sistema general de comunicaciones 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 planeamiento general.

b) Ordenación y protección de conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.

c) Operaciones de reforma interior, de saneamiento o mejora de zonas degradadas del núcleo urbano o de protección de áreas de especial interés del mismo.

d) Cualesquiera otras finalidades análogas.

Artículo 20. Determinaciones

1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo, en su marco específico, de las presentes Normas Subsidiarias.

Artículo 21. Contenido documental.

1. Las determinaciones a que se refiere el número anterior se concretarán en los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trate.

b) Estudios complementarios.

c) Planos de información y de ordenación a escala adecuada.

d) Ordenanzas cuando se trate de Planes Especiales de reforma interior o de ordenación de recintos.

e) Normas de protección cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.

f) Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura y de saneamiento.

g) Estudio económico-financiero.

2. El contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines.

Artículo 22. Limitaciones.

1. En ningún caso los Planes Especiales podrán sustituir a las Normas Subsidiarias en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar sue-

lo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecerse.

Artículo 23. Especialidad de los Planes Especiales de Reforma Interior.

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior podrán tener por objeto las siguientes finalidades:

a) Llevar a cabo actuaciones aisladas que, 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) Realizar operaciones integradas de reforma interior con los mismos fines señalados en la letra anterior.

2. Los Planes Especiales de Reforma Interior contendrán las determinaciones y documentos adecuados a los objetivos perseguidos, debiendo, los destinados a realizar operaciones integradas, explicitar la delimitación de las unidades de ejecución sobre las que actúan, los plazos de ejecución y la elección del sistema de actuación para su desarrollo.

Artículo 24. Especialidad de los Planes Especiales de Saneamiento.

1. Se refieren a obras en el suelo o subsuelo para mejorar las condiciones de salubridad, higiene y seguridad.

2. Comprenderán las obras de abastecimiento de agua potable, depuración de aguas residuales, instalación de alcantarillado, drenajes y recogida y tratamiento de basuras, así como otros fines análogos.

EPIGRAFE II. DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 25. Objeto

1. Los Estudios de Detalle podrán, o deberán cuando así se establezca por las Normas Subsidiarias, formularse con los siguientes objetivos:

a) Establecer alineaciones y rasantes en las condiciones que las presentes Normas Subsidiarias fijen, completando las que ya estuviesen señaladas en el Suelo Urbano.

b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en

las Normas Subsidiarias de acuerdo con las condiciones en ellas establecidas.

c) Ordenar volúmenes de acuerdo con las especificaciones de las Normas Subsidiarias

Artículo 26. Contenido documental.

1. Los Estudio de Detalle contendrán los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas, describiendo detalladamente las construcciones y usos previstos, relacionados con la organización del tejido urbano de la zona y con la organización de la manzana o manzanas en que se desarrolle el Estudio de Detalle.

b) Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en las Normas Subsidiarias a la nueva ordenación propuesta por el Estudio de Detalle, justificando que no se produce un incremento de la edificabilidad.

c) Planos, a escala mínima 1/500, que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la existente.

Artículo 27. Limitaciones.

1. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes se limitará a las vías de la red de comunicaciones definida por las Normas Subsidiarias.

2. La adaptación o reajuste de las alineaciones establecidas por las Normas Subsidiarias no podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni las superficies destinadas a espacios libres. Tampoco podrá originar aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas Urbanísticas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

3. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas y volúmenes edificables máximos permitidos, ni podrá suponer aumento de la densidad de población, ni alteración del uso exclusivo o predominante asignado, por las Normas Subsidiarias, a la zona objeto del Estudio de Detalle.

4. En ningún caso podrá el Estudio de Detalle ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

5. Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias de las Normas Subsidiarias o de los Planes Especiales que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

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

SECCION II. GESTION DEL PLANEAMIENTO.

EPIGRAFE I. GENERALIDADES.

Artículo 28. Equidistribución y deberes legales.

1. La gestión del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y del costeamiento y, en su caso, la ejecución de la urbanización.

Artículo 29. Planeamiento preciso.

1. La ejecución del planeamiento en Suelo Urbano requerirá, en los casos específicamente determinados en estas Normas Subsidiarias, de la aprobación previa de Plan Especial y/o Estudio de Detalle.

2. En el resto de los casos, la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias determinará el inicio del cómputo de plazos a los efectos de incorporación al proceso urbanizador, mediante el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

EPIGRAFE II . SISTEMAS DE ACTUACION.

Artículo 30. Sistemas de actuación para la gestión del Suelo Urbano.

1. Los sistemas de actuación para la gestión de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, que puedan llegar a ser delimitadas por el procedimiento específico del artículo 146 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, son:

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

2. En el caso de delimitación de una Unidad de Ejecución, con fijación del Sistema de Compensación, por el procedimiento específico del número anterior, en el plazo de tres meses desde la aprobación del Proyecto de Delimitación, los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie en la Unidad de Ejecución deberán presentar el proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación. En caso contrario el Ayuntamiento procederá a sustituir el sistema privado por uno de gestión pública, con preferencia por el Sistema de Cooperación, previo el requerimiento a los propietarios afectados para que presenten los estatutos y bases mencionados en un nuevo plazo de tres meses

3. En el caso de elección del Sistema de Expropiación el valor urbanístico de los terrenos, a efectos de determinación del justiprecio, se establecerá de acuerdo con las determinaciones del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 31. El Sistema de Compensación.

1. En el Sistema de Compensación los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinan en estas Normas Subsidiarias o, en su defecto, en la legislación urbanística aplicable, y se constituyen en Junta de Compensación, esto último salvo que todos los terrenos pertenezcan a un único titular.

2. La Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas y derechos pertenecientes a los propietarios miembros de la misma, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos. Asimismo, será responsable frente al Ayuntamiento del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la gestión completa de la Unidad de Ejecución.

3. La Junta de Compensación redactará el correspondiente Proyecto de Compensación con sujeción a lo recogido en las Bases de Actuación.

4. Tanto los Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación como el Proyecto de Compensación deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, según el procedimiento establecido en el Título III.

Artículo 32. El Sistema de Cooperación.

1. En el Sistema de Cooperación los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización cargando los gastos de las mismas a los primeros.

2. La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcela-

ción de los terrenos comprendidos dentro de la Unidad de Ejecución, salvo que sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas del planeamiento.

3. Se entiende por reparcelación la agrupación de las fincas comprendidas en la Unidad de Ejecución para su nueva distribución ajustada a la ordenación proyectada por el planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

4. El Proyecto de Reparcelación será redactado por los propietarios que representen, como mínimo, el 80% de la superficie reparcelable, en el plazo de tres meses desde la aprobación del cambio de sistema de actuación o desde la aprobación definitiva del Proyecto de Delimitación de la Unidad de Ejecución.

También podrá ser redactado por el Ayuntamiento, de oficio o a instancias de alguno de los interesados, en el caso de que éstos no hubiesen hecho uso de su derecho de redactarlo por sí.

En cualquier caso, el Proyecto de Reparcelación deberá ser aprobado por el Ayuntamiento según el procedimiento establecido en el Título III.

5. Los gastos a los que se hace referencia en el punto primero, además de todos los precisos para la gestión completa de la Unidad de Ejecución, se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación, o en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas en el caso de que sea innecesaria la reparcelación.

Artículo 33. El Sistema de Expropiación.

1. En el Sistema de Expropiación, la administración adquiere los terrenos precisos para el desarrollo del planeamiento, indemnizando a los propietarios de los mismos o de derechos reales sobre ellos.

2. El justiprecio expropiatorio de los terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución o de una actuación puntual en suelo urbano a desarrollar por el Sistema de Expropiación se determinará en función del valor urbanístico de los mismos, conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

EPIGRAFE III. CONVENIOS URBANISTICOS.

Artículo 34. Definición.

1. Se entiende por Convenio Urbanístico el acuerdo de volunta-

des entre la Administración y personas físicas o jurídicas, públicas o privadas titulares de intereses urbanísticos, que tiene su funcionamiento en el principio de participación de los particulares en el urbanismo y la capacidad negocial de la Administración, celebrados con la finalidad de completar a la Ley en aquellos supuestos en los que la regulación legal está inacabada o prevé expresamente la llamada al convenio.

Artículo 35. Competencia.

1. El Ayuntamiento, siempre en el ámbito de sus esferas de competencias y en el de la discrecionalidad concedida a la administración local, podrá suscribir convenios con personas públicas o privadas, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

2. Estos convenios no podrán ser contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico o a las normas de buena administración, y se regirán por los principios de transparencia, publicidad y concurrencia.

3. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los Convenios Urbanísticos que contravengan, infrinjan o defrauden en cualquier forma normas imperativas legales o reglamentarias o del planeamiento territorial o municipal.

Artículo 36. Convenios previos.

1. Con carácter previo a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias podrán suscribirse convenios entre los particulares propietarios de terrenos y el Ayuntamiento, con el único y exclusivo fin de garantizar la gestión posterior de las Unidades de Ejecución delimitadas por el planeamiento, en su caso, siempre dentro de las previsiones expuestas en los distintos documentos que componen las presentes Normas Subsidiarias, y bien entendido que corresponde al planeamiento delimitar el contenido del derecho de la propiedad, con independencia de la voluntad de los propietarios.

2. También se podrán celebrar Convenios Urbanísticos entre la Administración y los particulares, con carácter previo a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, para facilitar la tarea de elección de los terrenos que deben incorporarse al desarrollo urbano, de entre aquellos que el Avance del planeamiento determine como susceptibles de dicha incorporación.

Artículo 37. Convenios de desarrollo.

1. En desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias, o para

adaptar, reajustar o resolver insuficiencias de sus determinaciones, podrán redactarse Convenios Urbanísticos entre la administración y los propietarios, individuales o asociados, con el objetivo de favorecer la gestión del planeamiento, siendo preciso en el caso de la adaptación o reajuste de las determinaciones, la tramitación de una modificación puntual de las Normas Subsidiarias.

En este último caso, se deberá justificar suficientemente la necesidad de modificación de las determinaciones de las Normas Subsidiarias, no aceptándose como causa esgrimible la preferencia caprichosa de los propietarios de los terrenos.

2. También podrán redactarse Convenios Urbanísticos previos a la delimitación de una Unidad de Ejecución, que garanticen el cumplimiento posterior de los acuerdos adoptados por todas las partes antes de la aprobación definitiva de la delimitación.

3. Por último, podrán establecerse convenios con los siguientes fines:

- a) Cesión de terrenos para urbanizar o edificar.
- b) Gestión adecuada de infraestructuras, servicios y equipamientos de interés o ámbito supramunicipal.
- c) Conservación y protección del patrimonio arquitectónico o ambiental.
- d) Financiación de obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye la actuación urbanística y que garanticen un adecuado enlace con las redes viarias y servicios integrantes de la estructura del territorio.
- e) Operaciones de rehabilitación.
- f) Convenios de urbanización en los planes de iniciativa particular.
- g) Así como cualesquiera otros con fines similares.

Artículo 38. Carácter de los convenios.

1. Los convenios suscritos entre la administración y los propietarios, individuales o asociados, o empresas urbanizadoras, tendrá carácter jurídico administrativo.

Artículo 39. Tramitación.

1. La celebración y perfeccionamiento de los Convenios Urbanísticos se atenderá al siguiente procedimiento:

- a) Negociados y suscritos los Convenios Urbanísticos deberán someterse, mediante anuncio publicado en el Diario Oficial de Extremadura y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difu-

sión de la provincia, a información pública por periodo mínimo de 20 días.

b) Cuando la negociación de un Convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento con el que guarde relación directa, deberá incluirse el texto íntegro del Convenio en la documentación sometida a información pública propia de dicho documento, sustituyendo esta información pública a la prevista en la letra anterior.

c) Tras la información pública, el Ayuntamiento, a la vista de las alegaciones, elaborará una propuesta de texto definitivo del Convenio, de la que dará vista a la persona o personas que hubieran negociado o suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o renuncia.

d) El texto definitivo del Convenio deberá ratificarse por el Ayuntamiento Pleno.

e) El Convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo a los interesados. Caso contrario se entenderá que se renuncia a él.

SECCION III. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

EPIGRAFE I. REQUISITOS PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES.

Artículo 40. Requisitos para la ejecución del planeamiento.

1. La ejecución del planeamiento en Suelo Urbano va a venir condicionada por el grado de cumplimiento de los deberes urbanísticos para la adquisición progresiva de los distintos derechos que culminan con el derecho a la edificación. En este sentido, las actuaciones precisas para la adquisición del derecho a la edificación en las distintas categorías de Suelo Urbano definidas en el Capítulo II del Título Preliminar, son las siguientes:

a) Solares.

En este tipo de suelo bastará para la adquisición del derecho a edificar con el otorgamiento de la licencia municipal, siempre que el proyecto de edificación presentado sea conforme con las determinaciones de estas Normas Urbanísticas.

b) Zonas en las que no se ha adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico por no reunir los terrenos los requisitos mínimos establecidos para tener la condición de solar.

Para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico será preciso dotar a los terrenos de los servicios e infraestructuras fijados en estas normas para que adquieran la condición de solar, mediante la correspondiente acción urbanizadora.

Para la ejecución de la urbanización será preciso que el correspondiente proyecto sea aprobado por el Ayuntamiento.

En el caso particular de actuaciones puntuales a base de vivienda unifamiliar se podrá contemplar la urbanización a realizar dentro del proyecto de edificación, aprobándose ambos en el mismo acto.

c) Terrenos incluidos dentro de una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano.

En estos terrenos será preciso, para la adquisición gradual de las facultades urbanísticas establecidas en el artículo 23 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el cumplimiento de todos los deberes determinados por el artículo 20 del mismo texto legal.

EPIGRAFE II. PROYECTOS DE URBANIZACION.

Artículo 41. Objeto.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de los Planes Especiales en Suelo Urbano.

2. También podrán ser promovidos para la adecuación o mejora del espacio público sin otro requisito que la decisión municipal, siempre que no se modifiquen las disposiciones de las Normas Subsidiarias para el suelo urbano (alineaciones, usos, etc.).

Artículo 42. Determinaciones.

1. El Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones precisas para acometer las obras siguientes:

a) Movimiento de tierras.

b) Pavimentación de calzadas y cualesquiera otros espacios que las Normas Subsidiarias fijen en su documentación gráfica y que hayan de ser utilizados por el público.

c) Red de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

d) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.

e) Red de distribución de energía eléctrica.

f) Red de alumbrado público.

g) Jardinería de los espacios públicos libres.

h) Elementos de mobiliario urbano que se consideren necesarios (bancos, fuentes, papeleras, árboles, jardineras, etc.).

- i) Señalización vial.
- j) Cualesquiera otros elementos o redes que se juzguen imprescindibles.

2. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad, acreditando la capacidad de éstos últimos para absorber la nueva demanda.

3. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos al autor del proyecto.

Artículo 43. Documentación.

1. Los Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- c) Planos de proyecto y de detalle.
- d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios (salvo cuando las obras de urbanización se realicen por el sistema de compensación en terrenos de un único propietario).
- e) Mediciones.
- f) Cuadro de precios descompuestos.
- g) Presupuesto.

Artículo 44. Limitaciones.

1. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, ni podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle precisas para la correcta ejecución material de las obras, exigidas por las características del suelo o del subsuelo si, de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse, se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones.

2. En el caso en que las modificaciones afectaran en alguna medida a las previsiones del planeamiento (alineaciones, ordenación, régimen del suelo, imposibilidad de construir las previsiones del planeamiento por medios normales, etc.) se tramitará simultáneamente al Proyecto de Urbanización la correspondiente modificación de las Normas Subsidiarias.

Artículo 45. Tramitación.

1. Los Proyectos de Urbanización serán aprobados inicialmente por el Ayuntamiento. En el caso de Proyectos de Urbanización de iniciativa particular esta aprobación deberá producirse antes de dos meses desde la entrada del proyecto en el Registro General.

2. Aprobados inicialmente se someterán a información pública por el plazo de 15 días mediante anuncio en el Diario Oficial de Extremadura y publicación en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia.

3. A la vista del trámite de información pública el Ayuntamiento los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes.

Artículo 46. Ejecución de las obras de urbanización.

1. Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización, el promotor del mismo solicitará autorización para el inicio de las obras ante el Ayuntamiento, de acuerdo con el procedimiento previsto en el Título III. No podrán dar comienzo las obras hasta tanto no exista autorización administrativa.

2. La concesión de una licencia para ejecutar un Proyecto de Urbanización no implica autorización para la construcción de la edificación a la que sirve. En el caso de que el proyecto presentado sea conjunto para urbanización y edificación, expresará claramente en su presupuesto la parte que corresponde a cada bloque de obras. En este caso, el proyecto conjunto deberá redactarse especificándolo según lo dispuesto para un Proyecto de Urbanización simple. No obstante, en ningún caso podrán ocuparse las obras de edificación sin que previamente se haya ejecutado completamente la urbanización.

3. Una vez terminadas las obras de urbanización, los servicios técnicos municipales emitirán dictamen que será elevado a la Corporación, la cual acordará, si procede, la recepción provisional de las obras.

4. De dicha recepción se levantará Acta de Recepción Provisional, cuya fecha marcará el inicio del plazo de garantía de las obras, que en ningún caso podrá ser inferior a seis meses.

5. Al concluir el plazo de garantía se seguirá el mismo procedimiento descrito para la recepción provisional, y de resultas del mismo se concluirá levantando Acta de Recepción Definitiva, así como de la incorporación al municipio de los servicios de la urbanización. En dicho momento se reintegrará a la entidad pro-

motora de la urbanización la garantía que, como consecuencia de los requisitos exigidos para la concesión de la licencia de urbanización, se hubiese acordado.

EPIGRAFE II. PROYECTOS DE PARCELACION.

Artículo 47. Objeto.

1. Los Proyectos de Parcelación tendrán por objeto la división de un terreno en dos o más parcelas para formar fincas independientes.

2. Cuando esta división pueda dar lugar a la formación de un núcleo de población la parcelación se considerará parcelación urbanística a los efectos de lo establecido por el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 48. Régimen de las parcelaciones.

1. Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia, o a la aprobación, en su caso, del correspondiente proyecto de compensación o de reparcelación.

2. En el caso de unidades de ejecución en suelo urbano para cuya gestión sea precisa la aprobación previa de un estudio de detalle o un plan especial, no se podrá aprobar ninguna parcelación urbanística sin que previamente se haya aprobado dicho planeamiento de desarrollo.

3. En ningún caso se considerarán solares, ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación realizada sin observancia o en contra de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 49. Documentación.

1. La licencia de parcelación se otorgará previa presentación del proyecto correspondiente, que ha de constar de los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de la procedencia, sobre la base de las Normas Subsidiarias, de las dimensiones de las parcelas iniciales y las resultantes para la zona concreta del núcleo urbano.

b) Plano parcelario en el que se indique la situación de los terrenos a parcelar en relación con el resto del núcleo urbano.

c) Plano a escala en el que se exprese la división que se pretende, con indicación de la parcela inicial y las resultantes con sus dimensiones.

Artículo 50. Limitaciones.

1. Será ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.

2. Serán indivisibles:

a) Las parcelas de superficie y/o frente de fachada inferiores a los establecidos por estas Normas Subsidiarias para la zona en que se enclava, salvo que los lotes resultantes de la parcelación se agreguen a otras parcelas colindantes.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la parcela mínima, salvo que el exceso sobre dicha parcela mínima se agregue a otra colindante.

CAPITULO II

SUELO NO URBANIZABLE

SECCION I. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Artículo 51. Planes Especiales.

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en las presentes Normas Subsidiarias podrán formularse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

a) Desarrollo de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones, al abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía y otras análogas.

b) Protección, catalogación, conservación y mejora del espacio natural, del paisaje, del medio físico rural, del suelo y subsuelo y de las vías de comunicación.

c) Cualesquiera otras finalidades análogas.

2. En ningún caso los Planes Especiales podrán sustituir a los Planes Territoriales ni a las Normas Subsidiarias en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecerse.

3. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo, en su marco específico, de las presentes Normas Subsidiarias.

4. Las determinaciones a que se refiere el número anterior se concretarán en los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trate.
- b) Estudios complementarios.
- c) Planos de información y de ordenación a escala adecuada.
- d) Ordenanzas cuando se trate de Planes Especiales de reforma interior o de ordenación de recintos.
- e) Normas de protección cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.
- f) Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura y de saneamiento.
- g) Estudio económico-financiero.

5. El contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines.

SECCION II. ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

EPIGRAFE I. DIVISIONES Y SEGREGACIONES DE FINCAS

Artículo 52. Condiciones.

1. Es preceptiva la solicitud de licencia municipal para la realización de divisiones y segregaciones de fincas en Suelo No Urbanizable.
2. En todo caso se estará a lo contemplado por la legislación agraria, en cuanto al dimensionado de parcela mínima a efectos de segregaciones de fincas rústicas.
3. Con independencia de lo que dicta la legislación agraria al respecto, quedan prohibidas las divisiones o segregaciones de terrenos que den lugar a que todas o alguna de las fincas segregadas no tengan acceso directo e inmediato a la vialidad existente. Se considerará como vialidad existente a la red de caminos rurales que aparece en la cartografía oficial a escala 1:10.000, o alternativamente la del Catastro de Rústica del Ministerio de Hacienda, a escala 1:5.000.

Artículo 53. Documentación.

1. Para solicitar licencia de segregación de fincas en Suelo No Urbanizable deberán presentarse los siguientes documentos:
 - a) Plano a escala 1:5.000 ó 1:10.000 en el que se exprese la división o reordenación catastral propuesta.
 - b) Memoria en la que se justifique la superficie y dimensiones de la o las parcelas iniciales y de la o las resultantes.

Artículo 54. Tramitación.

1. Se realizará una tramitación del Tipo L2 (normal).

EPIGRAFE II. REUTILIZACION Y REHABILITACION DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES.

Artículo 55. Condiciones.

1. Con carácter general se admite la reutilización de las edificaciones preexistentes, para vivienda u otros de los usos autorizados en cada una de las categorías de Suelo No Urbanizable, siempre que en la rehabilitación se cumplan las determinaciones que se fijan para las edificaciones en los respectivos tipos de Suelo No Urbanizable. También podrán rehabilitarse las construcciones ruinosas, bajo las mismas condiciones y siempre que éstas conserven la estructura esencial.
2. En los casos de rehabilitación para usos de alojamiento colectivo para trabajadores temporeros, o viviendas de agricultores vinculadas a la explotación, el proyecto deberá reunir las mismas características de habitabilidad que se fijan para todos los edificios de viviendas colectivas en el Título IV de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 56. Documentación.

1. Se aportarán al expediente al menos los siguientes documentos:
 - a) plano de situación a escala 1:10.000.
 - b) presupuesto de las obras.
 - c) memoria en que se describan sus características y situación.
 - d) documentación fotográfica del edificio.
2. Si la obra altera el aprovechamiento urbanístico del edificio, respetando en cualquier caso lo establecido por las Normas Subsidiarias, se aportará proyecto de ejecución en las condiciones previstas para obra nueva en el Título V.
3. Si la obra altera el uso, dentro de los admitidos para su zona, y siendo procedente, se presentará autorización de apertura de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. En cualquier caso la alteración de uso vendrá claramente especificada en la documentación, de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas, o en el entorno ambiental.

Artículo 57. Tramitación y vigencia de la licencia.

1. Cuando el uso al que se destine la edificación rehabilitada

sea el de vivienda o un uso declarado de utilidad pública o interés social, procederá un tramitación de la licencia del Tipo L4 (Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura).

2. Para el resto de usos permitidos en Suelo No Urbanizable y autorizables directamente por la Corporación, si no hay alteración de uso o éste no supusiera incidencia en terceras personas, procede una tramitación del tipo L2 (normal). En caso contrario la tramitación será del tipo L3 (especial), con citación personal a los eventuales perjudicados.

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

EPIGRAFE III. INSTALACIONES DE OBRAS PUBLICAS

Artículo 58. Condiciones.

1. Fuera de las categorías de Suelo No Urbanizable calificadas de Especial Protección o de Protección Ecológico-Ambiental (correspondientes a los TIPOS I y II), y de acuerdo con lo previsto en el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, podrán autorizarse construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas, siempre que, sin perjuicio de las que se exijan desde otras normativas concurrentes, se de cumplimiento a las condiciones establecidas en estas Normas Subsidiarias.

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

- a) Viveros de obras públicas.
- b) Centros de conservación y mantenimiento de las carreteras.
- c) Estaciones de Servicio.
- d) Areas destinadas a aparcamiento y zonas de reposo.
- e) Zonas destinadas a parada de autobuses, básculas de pesaje y lugares de socorro público.

3. Las construcciones no podrán ser adscritas al uso de vivienda, salvo en el caso de que se trate de una vivienda aneja vinculada a otros usos autorizados, destinada exclusivamente al propietario o el vigilante de las instalaciones.

4. En cualquiera de los casos excepcionales recogidos en el punto precedente, tanto la vivienda como la construcción principal computarán a los efectos de la ocupación permitida.

5. La parcela mínima edificable será de 5.000 m.² y la ocupa-

ción máxima de la edificación será del 10% de la superficie de la parcela.

6. El número máximo de plantas será de una; cuando se de el caso de vivienda aneja podrá autorizarse excepcionalmente una segunda planta. La altura máxima será en cualquier caso de siete metros en todos los puntos.

7. Las edificaciones se situarán como mínimo a las siguientes distancias mínimas:

- a) 15 metros como mínimo frente a viales, salvo que exista una separación preceptiva mayor para el caso
- b) 10 metros del resto de linderos.

8. No se autorizará ningún tipo de edificación en parcelas con pendiente media superior al 20%.

9. Los movimientos de tierras no podrán dar lugar a taludes con pendientes superiores al 30%. En cualquier caso los taludes serán arborizados.

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

11. El espacio no ocupado por la edificación y aparcamientos deberá estar adscrito exclusivamente a un uso agrícola o forestal, o estar ajardinado.

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

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

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

Artículo 59. Documentación.

1. Se exigirá la documentación que para obra nueva en continuo urbano se fija en el Título III de estas Normas Subsidiarias, incluyendo un plano de situación a escala 1:10.000.

2. Se incluirá en la memoria del Proyecto demostración expresa del cumplimiento del condicionado que se fija en el artículo anterior, así como suficiente documentación fotográfica sobre las características naturales y ambientales de la zona.

Artículo 60. Tramitación y vigencia de las licencias.

1. Procederá tramitación del Tipo L3 (Tramitación especial).
2. La vigencia de la licencia será de un año, prorrogable a criterio de la Corporación.
3. En todo lo relacionado con la construcción, conservación y explotación de carreteras y sus zonas de influencia se estará a lo dispuesto en la vigente Ley 25/1988 de 29 de julio, de Carreteras y su Reglamento aprobado por R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre, así como en la Ley de la administración autonómica 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

En este sentido y en el caso concreto de la carretera N-435 las obras de construcción, reparación o conservación de la misma, por constituir obras públicas de interés general, no estarán sometidas a la previa obtención de licencia municipal.

De igual manera se exceptúan de la obligación de la previa solicitud de licencia municipal aquellas otras obras que se puedan acordar por el Ministerio de Fomento por razones de urgencia o excepcional interés público.

La realización de obras e instalaciones por particulares en áreas de servicio o en otros elementos funcionales de la carretera si estarán sometidas al régimen general de obtención de licencias, si bien, por tratarse de obras en bienes de dominio público no precisan de la tramitación recogida en el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, procediendo a una tramitación del Tipo L2 (tramitación normal).

EPIGRAFE IV. GRANDES MOVIMIENTOS DE TIERRA

Artículo 61. Condiciones.

1. Precisarán licencia de obra todos aquellos grandes movimientos de tierra que sean debidos a causas distintas a los movimientos normales previos a la construcción de edificios e instalaciones debidamente autorizados, así como aquellos movimientos precisos para la ejecución de obras sobre la carretera N-435, tales como ensanches de plataforma, mejoras del trazado actual, etc.
2. Quedan incluidas en esta consideración las actividades extrac-

tivas y prospectivas de cualquier tipo, sin perjuicio de la necesidad que tengan de recabar autorización de otras entidades u organismos. En este sentido, la obtención de autorización por parte de otras autoridades u organismos no prejuzgará la obtención de la licencia municipal.

3. No se concederán licencias de este tipo sobre suelos de los tipos I y II, salvo en el caso de tratarse de excavaciones arqueológicas o prospecciones de minerales de valor estratégico, las cuales estarán obligadas a cumplir todos los demás requisitos que se imponen en esta sección, y a demostrar su necesidad mediante los correspondientes certificados de los organismos interesados en la materia (Consejería o Ministerio de Cultura, y Consejería o Ministerio de Industria respectivamente).

4. El otorgamiento de la licencia municipal estará subordinado al cumplimiento de los requisitos siguientes:

- a) El respeto a las condiciones paisajísticas de la zona.
- b) La conservación del arbolado.
- c) La no desviación, disminución o polución de las corrientes de aguas superficiales o subterráneas.

5. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia a pesar del cumplimiento aparente de todos los puntos anteriores, cuando considere que la realización de las actividades pueda afectar a la morfología, el paisaje o el ambiente del lugar.

6. Cuando para la restitución de las condiciones naturales sea necesaria la repoblación de árboles, se impondrá al titular de la licencia la obligación de efectuarla con árboles de la especie preexistente, y cuidar de la plantación hasta que haya echado raíces y pueda desarrollarse de forma natural.

7. Los movimientos de tierras respetarán, en todo caso, los niveles de terreno en linderos con otras parcelas, salvo existencia de común acuerdo. Los taludes de transición entre el nivel del terreno en otras parcelas y la propia no podrán hacerse con inclinación mayor de 30 grados. Y en todo caso se resolverá en terreno propio la circulación de aguas superficiales procedentes de la lluvia, si el movimiento de tierras altera el régimen de circulación de esas aguas en perjuicio de linderos.

Artículo 62. Documentación.

1. La solicitud de licencia municipal concretará necesariamente en la documentación los siguientes extremos:
 - a) Localización a escala 1:10.000.
 - b) Memoria sobre el alcance de las actividades que se pretenden desarrollar, señalando específicamente las excavaciones o terra-

plenes previstos, la duración aproximada de la explotación y el cumplimiento de las condiciones y requisitos a que se refiere el artículo anterior.

c) Mención específica de las precauciones adoptadas para no afectar la conformación del paisaje.

d) Testimonio fehaciente del título de propiedad del terreno donde se quiere actuar. Si el solicitante de la licencia no es el propietario, presentará autorización notarial del propietario.

e) Descripción de las operaciones, con plano topográfico a escala 1:5.000 o de mayor detalle, grafiando los perfiles de los trabajos a realizar. Con igual detalle deberá expresarse el estado en que quedará el terreno una vez finalizados los trabajos, así como las operaciones que el solicitante se compromete a realizar para integrar las áreas afectadas con el paisaje circundante.

f) Cuantificación numérica de los trabajos a realizar.

g) Garantías de carácter patrimonial que el solicitante ofrece para asegurar el cumplimiento de los compromisos derivados de la concesión de licencia.

h) Documentación que demuestre fehacientemente los extremos citados en el apartado 3 del Artículo. 61, en su caso.

Artículo 63. Tramitación y vigencia de la licencia.

1. Procederá tramitación del tipo L3 (especial). El Ayuntamiento podrá en cualquier caso denegar la licencia si, durante la tramitación de la misma, se produjeran quejas de los particulares derivadas de previsibles molestias o deterioro del medio ambiente.

2. La vigencia de la licencia será la que establezca el Ayuntamiento en base a la justificación razonada del solicitante referente a la duración de los trabajos para los que se solicita la licencia.

EPIGRAFE V. INSTALACIONES DE UTILIDAD PUBLICA

Artículo 64. Condiciones.

1. En la categoría de Suelo No Urbanizable Común (Tipo III), podrán autorizarse otras actividades y construcciones distintas de las expresamente autorizadas por estas Normas Subsidiarias en el Título VI, si cuentan con la calificación de instalación o edificación de utilidad pública o de interés social, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, siempre que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

2. En cualquier caso, deberán cumplirse las determinaciones sobre condiciones de edificabilidad que se fijan para esta categoría de Suelo No Urbanizable en estas Normas Subsidiarias; y las construcciones deberán cumplir las determinaciones y condiciones de edificación que en el resto del articulado se fijan para cada uso según los tipos de suelo. Cuando se trate de algún uso no recogido en dicho articulado, deberán cumplirse al menos las condiciones que se fijan para las obras públicas en el Epígrafe III.

3. Si la instalación revistiese cualquier mínimo riesgo potencial para las personas o cosas habrán de fijarse distancias de protección con limitación de usos en torno a la misma.

Artículo 65. Documentación.

1. Se estará a lo dispuesto en el Título III de estas Normas Subsidiarias, sobre documentación para obra nueva en continuo urbano.

2. Además de lo dispuesto en el punto anterior, en el expediente deberá acreditarse la existencia de declaración de utilidad pública o interés social, conforme al procedimiento establecido en el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. En la memoria del proyecto deberá demostrarse expresamente la inexistencia de riesgo para las zonas vecinas en orden al equilibrio ecológico, a las condiciones naturales o a los valores paisajísticos. Estos extremos se mostrarán mediante el oportuno Estudio de Impacto previo, que deberá haber sido aprobado por la Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.

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

Artículo 66. Tramitación y vigencia de las licencias.

1. Procederá una tramitación de la licencia del Tipo L4 (Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura).

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

EPIGRAFE VI. OTRAS ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 67. Condiciones, documentación y tramitación.

1. En lo referente a derribos, apeos, vallados, obra nueva, reformas, apertura y uso, se estará a lo dispuesto para cada tipo de

suelo en los capítulos siguientes. Cuando no se exprese detalle sobre alguno de los extremos, se aplicará lo dispuesto para actos similares en el Título III.

SECCION III. LIMITACIONES.

Artículo 68. Prohibiciones y autorizaciones en Suelo No Urbanizable.

1. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.

2. En el Suelo No Urbanizable quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas y habrá de garantizarse su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo que la legislación aplicable establezca sobre el régimen de los asentamientos o núcleos rurales en esta clase de suelo.

3. Además de las limitaciones que resulten de aplicar las determinaciones de estas Normas Subsidiarias en cada clase de suelo de los recogidos en el Título VI, y de los tipos de actuaciones descritas en la Sección II de este Título, se observarán las siguientes reglas genéricas:

a) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes y normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

b) Podrán autorizarse por el órgano autonómico competente edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Cuando las edificaciones o instalaciones susceptibles de ser autorizadas por el órgano autonómico competente estén situadas sobre las zonas de dominio público, servidumbre o afección de la carretera N-435, conforme se definen en la Ley 25/88 de Carreteras, de 29 de julio, y el Reglamento General de Carreteras que lo desarrolla, R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre, se precisará

además el informe y la autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura.

4. Las construcciones que se proyecten sobre terrenos lindantes con la carretera N-435, habrán de atenerse a lo dispuesto en la Ley 25/1988 de Carreteras, de 29 de julio, y en el Reglamento General que lo desarrolla de 2 de septiembre de 1994.

En especial se observará lo dispuesto en los artículos 20 al 28 de la Ley y los artículos 73 a 87 del Reglamento que se refieren al uso y defensa de la Carretera, protección del Dominio Público y limitaciones de la propiedad.

TITULO II

REGIMEN URBANISTICO Y JURIDICO DEL SUELO

CAPITULO I

GENERALIDADES

Artículo 69. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

1. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo está basado en el principio básico de que la función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.

2. La ordenación del uso del suelo y de las construcciones no confiere, por tanto, derecho indemnizatorio, salvo en los supuestos que la legislación del suelo prevé.

CAPITULO II

SUELO URBANO

Artículo 70. Derechos generales de los propietarios de Suelo Urbano.

1. Son derechos generales de los propietarios de Suelo Urbano:

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

b) El establecimiento de usos provisionales en el suelo de su propiedad, siempre y cuando no sean incompatibles con las disposiciones de las Normas Subsidiarias o con otras disposiciones municipales.

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

Artículo 71. Deberes generales de los propietarios de Suelo Urbano.

1. Son deberes generales de los propietarios de Suelo Urbano:

a) Destinar toda clase de terrenos y construcciones al uso en cada caso establecido por estas Normas Subsidiarias y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento podrá ordenar de oficio, o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar dichas condiciones, con indicación del plazo de su realización, en el caso de que ésta obligación no fuesen atendida por los propietarios. En cualquier caso, esta acción subsidiaria se realizará a costa de dichos propietarios.

b) Cumplir las normas sobre protección del medio ambiente, de los patrimonios arqueológicos y arquitectónicos y sobre rehabilitación urbana. El Ayuntamiento y los organismos competentes podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación o de reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén necesariamente incluidas en un plan específico dentro de estas Normas Subsidiarias. El coste de las obras se sufragará por los propietarios o la Administración, en los términos que establezca la legislación aplicable.

2. El Ayuntamiento podrá utilizar la ejecución forzosa y la vía de apremio para exigir el cumplimiento de sus deberes a los propietarios.

Artículo 72. Derechos y deberes urbanísticos de los propietarios de Suelo Urbano incluido en una Unidad de Ejecución.

1. La delimitación del contenido del derecho de propiedad, en atención a la función social que debe cumplir, se instrumenta en un estatuto jurídico de la propiedad del suelo basado en la posibilidad de adquisición gradual o secuencial de ciertos derechos como contrapartida de otros deberes urbanísticos.

2. La aprobación de las presentes Normas Subsidiarias, o del planeamiento específico que las desarrolle, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en estas normas o, en su defecto, en la legislación urbanística aplicable.

3. La incorporación al proceso urbanizador y edificatorio se materializará en el cumplimiento de los siguientes deberes, lo cual lleva aparejada la adquisición progresiva de los correspondientes derechos:

a) Derecho a urbanizar los terrenos ordenados por el planeamiento, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras precisos para que adquiera la

condición de solar. Este derecho se adquiere por la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias y se extingue, una vez adquirido, si la urbanización efectiva de los terrenos y los deberes de cesión y equidistribución no se cumplen en el plazo de cuatro años desde dicha aprobación.

b) Derecho al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva a los propietarios afectados por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada. Este derecho se adquiere por el cumplimiento en el plazo máximo de cuatro años de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, y se extingue, una vez adquirido, si no se solicita licencia de edificación en el plazo de un año, desde la acreditación, por parte de los propietarios, del cumplimiento de los deberes antes señalados.

c) Derecho a edificar, que se adquiere por la concesión de la correspondiente licencia municipal, siempre que el proyecto sea conforme con las determinaciones de estas Normas Subsidiarias. Este derecho se extingue, una vez concedida la licencia, si no se termina la edificación en los plazos establecidos por la propia licencia concedida, sin perjuicio de las posibles prórrogas.

d) Derecho a la edificación, consistente en la incorporación al patrimonio del propietario de la edificación construida.

4. La enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a los derechos y deberes vinculados al proceso de urbanización y edificación, así como a los compromisos que, como consecuencia de dicho proceso, hubiere contraído con el Ayuntamiento o la administración autonómica.

Artículo 73. Derechos y deberes urbanísticos de los propietarios de Suelo Urbano no incluido en una Unidad de Ejecución.

1. Los propietarios de suelo clasificado como Suelo Urbano que no esté incluido dentro de una unidad de ejecución deberán, así mismo, cumplir con los siguientes deberes para la adquisición gradual de derechos urbanísticos:

a) Derecho a urbanizar y al aprovechamiento urbanístico, en el caso de que la parcela no tenga la consideración de solar. Estos derechos se adquieren por la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias, y se extingue, una vez adquirido, si la urbanización efectiva de los terrenos y el deber de solicitar licencia de edificación no se cumplen en el plazo de dos años desde dicha aprobación.

b) Derecho a edificar, que se adquiere por la concesión de la correspondiente licencia municipal, siempre que el proyecto sea conforme con las determinaciones de estas Normas Subsidiarias.

Este derecho se extingue, una vez concedida la licencia, si no se termina la edificación en los plazos establecidos por la propia licencia concedida, sin perjuicio de las posibles prórrogas.

c) Derecho a la edificación, consistente en la incorporación al patrimonio del propietario de la edificación construida.

CAPITULO III

SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 74. Deberes de los propietarios de Suelo No Urbanizable.

1. Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable tienen el deber básico de preservar sus terrenos del desarrollo urbano, no pudiendo establecer sobre ellos otros usos, ni construir más edificaciones que las expresamente permitidas por estas Normas Subsidiarias y siempre de acuerdo con el procedimiento establecido en las mismas o, en su caso, con el específico para este suelo previsto en el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 75. Derechos de los propietarios de Suelo No Urbanizable.

1. Son derechos de los propietarios de Suelo No Urbanizable:

a) Mantener el normal aprovechamiento agropecuario de sus propiedades.

b) Establecer usos y construir edificaciones conforme al artículo anterior.

TITULO III

INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

CAPITULO I

COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

Artículo 76. Actos sujetos a licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia los siguientes actos:

a) Las obras de nueva planta de construcción de edificación e instalaciones de todas clases.

b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

c) Las modificaciones o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

d) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios.

e) Las obras que modifiquen la distribución interior de los edificios.

f) Los usos y obras que se realicen con carácter provisional a las que se refiere el artículo 136 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana .

g) Las obras de instalación de servicios públicos.

h) Las parcelaciones urbanas.

i) Los movimientos de tierra, salvo que estén contemplados en un proyecto de urbanización o edificación ya autorizado.

j) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

k) El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases.

l) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

m) La demolición de los edificios salvo en los casos de ruina inminente.

n) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso al que se destine el subsuelo.

o) La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.

p) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

2. Se entiende que los actos sometidos a licencia lo son en la totalidad del territorio abarcado por las Normas Subsidiarias, incluidas tanto las áreas de suelo urbano como las de suelo no urbanizable.

3. La ejecución de actos regulados a través de la concesión de licencia no podrá emprenderse hasta que ésta obre en poder del concesionario, siendo perseguible cualquier actuación contraria a este principio.

4. Se exceptúan del sometimiento al régimen general de obtención de licencias las obras de reparación y conservación de la carretera N-435, por constituir obras públicas de interés general. Asimismo, conforme al artículo 244 del Texto Refundido de la

Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cuando razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, los actos relacionados en el punto 1, promovidos por otras administraciones públicas podrán acogerse al procedimiento especial recogido en el punto 2 del mencionado artículo 244, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 42 del Reglamento General de Carreteras en cuanto a la autorización y suspensión de obras en la Red General de Carreteras del Estado.

Artículo 77. Competencia.

1. La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación local aplicable. No obstante, deberá motivarse toda denegación de una licencia urbanística.

2. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las determinaciones de las Ordenanzas reguladoras de la edificación y uso del suelo de las presentes Normas Subsidiarias, así como con las previsiones de la Ley del Suelo.

3. El Ayuntamiento podrá denegar licencias sobre terrenos, o que afecten a bienes, pertenecientes al dominio público en ejercicio de su potestad de defensa o recuperación de dichos bienes.

4. Cuando los actos sometidos a licencia lo sean sobre las zonas de dominio público, servidumbre o afección de la carretera N-435 se precisará, además de la autorización municipal y de aquellas otras precisas conforme a lo recogido en la Título I, Capítulo II de estas Normas Subsidiarias, la autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura, sin perjuicio de las excepciones del artículo 39 de la Ley de Carreteras para los tramos urbanos.

Artículo 78. Procedimiento. Tipos de licencias.

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

- a) Licencias del tipo 1 (L1) o de tramitación abreviada.
- b) Licencias del tipo 2 (L2) o de tramitación normal.
- c) Licencias del tipo 3 (L3) o de tramitación especial.
- d) Licencias del tipo 4 (L4) o de tramitación ante la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Artículo 79. Licencias L1 o de tramitación abreviada.

1. Se trata de licencias que afectan a obras o actuaciones de

pequeña entidad, que no precisan de responsable facultativo para la ejecución de los trabajos que amparan.

2. Serán solicitadas en modelo impreso facilitado por el Ayuntamiento, y concedidas por decreto de la Alcaldía, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Artículo 80. Licencias L2 o de tramitación normal.

1. Se trata de licencias que afectan a obras o actuaciones de suficiente entidad como para precisar de responsables facultativos de cualificación especificada, para cada caso, en el capítulo siguiente.

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

Artículo 81. Licencia L3 o de tramitación especial.

1. Se trata de licencias que, por amparar actos que requieren la mayor garantía de publicidad, precisan tramitación complementaria, consistente en la exposición al público, durante 15 días hábiles, de la documentación aportada, previa al pronunciamiento de la Comisión de Gobierno sobre su eventual concesión.

2. El periodo de 15 días hábiles empezará a contar a partir del día siguiente al del acuerdo de la Comisión Informativa de Urbanismo, día en el que será expuesto dicho acuerdo en el tablón de anuncios municipal.

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

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

5. Cuando las características de la licencia solicitada hagan suponer la eventual existencia de perjuicios o impactos substanciales sobre determinados sujetos, se hará citación personal a los

interesados y presuntos perjudicados. Las alegaciones que puedan presentar serán tenidas en cuenta por la Corporación, expuestas en la sesión en que vaya a tomarse el acuerdo y relacionadas en el acta de dicha sesión.

Artículo 82. Licencias L4 de tramitación ante la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

1. Se trata de licencias que, en virtud del acto que amparan, requieren, previa a su concesión, la autorización por parte de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

2. Tal es el caso de las siguientes actuaciones en Suelo No Urbanizable:

- a) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
- b) Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar.

3. Cuya licencia deberá tramitarse según lo dispuesto en el artículo 44 del Reglamento de Gestión, independientemente de cualesquiera otros trámites que se exijan para cada tipo de actuación y suelo en estas Normas Subsidiarias.

Artículo 83. Caducidad y renovación de las licencias.

1. Las licencias poseen un periodo de vigencia que es el especificado, para cada tipo, en el capítulo siguiente. Una vez transcurrido dicho periodo sin haber ultimado los trabajos, o la mitad del mismo sin haberlos iniciado, se entenderá caducada la licencia, previa comunicación y audiencia al interesado, extinguiéndose los derechos que amparaba y, en el caso concreto de licencias de edificación, extinguiéndose el derecho a edificar, con la correspondiente reducción del aprovechamiento urbanístico y el sometimiento de los terrenos al régimen de expropiación o venta forzosa conforme al procedimiento y a las determinaciones del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2. Producida la caducidad de la licencia deberá incoarse el correspondiente expediente de su declaración, dando audiencia al interesado, formalismo sin el cual no se producirán los efectos anteriormente descritos.

3. La licencia entrará en vigor un día después al de la recepción de la notificación por el interesado.

4. No obstante lo señalado en el punto 1, podrá solicitarse, por una sola vez y por causa justificada, la prórroga de la licencia

por un plazo máximo igual al de vigencia de la misma; siempre que la prórroga haya sido solicitada dentro del periodo de vigencia de la licencia para la que se solicita la prórroga.

5. La renovación de una licencia caducada, no sometidos los terrenos a expropiación o venta forzosa, se ajustará al mismo procedimiento que su primera concesión, salvo en lo que respecta a la documentación técnica a aportar, siempre que no se modifiquen sus características.

CAPITULO II

LICENCIAS EN SUELO URBANO

SECCION I. PARCELACIONES

Artículo 84. Condiciones.

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

Artículo 85. Documentación.

1. Se presentará en el Registro General del Ayuntamiento, junto al modelo oficial impreso de solicitud de licencia, la siguiente documentación:

a) Proyecto de parcelación que contendrá como mínimo la siguiente información:

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

* Plano en el que se refleje la finca matriz y la división o reordenación propuesta, con indicación de cotas y superficies.

* Memoria en la que se justifique, en base a la superficie y dimensiones de las parcelas iniciales y de las resultantes, el cumplimiento de las condiciones mínimas impuestas por las ordenanzas.

Artículo 86. Tramitación.

1. Se considerará licencia de tipo L2 (tramitación normal).

Artículo 87. Vigencia.

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

SECCION II. DERRIBOS.

Artículo 88. Condiciones.

1. Será necesario para poder conceder una licencia de derribo, salvo en caso de ruina inminente, que el expediente venga acompañado del proyecto básico del edificio que vaya a sustituir al derribado, o justificación técnica que avale la necesidad de la demolición previa al proyecto mencionado.

2. Si se pretende derribar un edificio afectado por medidas de protección, de cualquier categoría, será necesario que se haya obtenido la declaración de ruina del edificio de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo y demás legislación aplicable.

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

Artículo 89. Documentación.

1. Se presentará en el Registro General del Ayuntamiento, junto al modelo oficial impreso de solicitud de licencia, la siguiente documentación:

- a) Proyecto de derribo o proyecto básico de obra nueva que lo incluya, ambos visados por el Colegio Oficial que corresponda.
- b) Acta de acopio de los elementos ornamentales recuperables, en el caso de que los hubiere.
- c) Fotodocumentación de todos los aspectos del edificio a derribar.

Artículo 90. Tramitación.

1. Si se trata de un edificio no catalogado, se tramitará licencia del tipo L2 (tramitación normal) para el derribo, y del mismo tipo para la obra nueva.

2. Si se tratase de un edificio catalogado o protegido, se tramitará licencia de obra del tipo L3 (tramitación especial) para el derribo y para la obra nueva.

3. Si la tramitación se hizo con proyecto básico de la obra nueva, se concederá únicamente autorización para iniciar la obra de derribo, quedando condicionado el inicio de la obra nueva a la presentación de su proyecto de ejecución.

SECCION III. VACIADOS Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS

Artículo 91. Condiciones.

1. En el caso de que el vaciado o los movimientos de tierras constituyan parte de una obra de edificación o urbanización bastará con que los trabajos estén descritos y presupuestados en el correspondiente proyecto edificatorio o de urbanización para el que se solicite licencia.

2. Cuando los movimientos de tierras constituyan el objeto concreto y último de la solicitud de licencia será preciso que la parcela sobre la que se realicen tenga la condición de solar.

Artículo 92. Documentación.

1. Se presentará en el Registro General del Ayuntamiento, junto al modelo oficial impreso de solicitud de licencia, la siguiente documentación:

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

Artículo 93. Tramitación.

1. Procede la tramitación de licencia del tipo L2 (tramitación normal)

Artículo 94. Vigencia.

1. La licencia tendrá una vigencia de tres meses.

SECCION IV. APEOS

Artículo 95. Condiciones.

1. Se deberá solicitar una licencia específica cuando se trata de apeos necesarios para asegurar fallas estructurales de súbita aparición, por patología de la estructura de un edificio o su fundación.

2. Si se trata de apeos necesarios para la ejecución de obras de mayor envergadura, en la que constituyen una unidad de obra más, pero no son necesarios por problemas patológicos de la edificación, no será preciso solicitar una licencia específica para los apeos, aplicándose lo dispuesto para obras de reforma en el capítulo correspondiente.

3. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apeo la contigua, por basar su estabilidad en el apoyo sobre la que se va a demoler o por no contar con cimentación suficiente, se solicitará licencia por el propietario de la segunda, expresando en una memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se van a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras; el cual deberá solicitar la oportuna licencia con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repercutir los gastos ocasionados con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo dispuesto sobre esta servidumbre en el Código Civil.

4. Si se trata de un derribo o vaciado importante, el propietario de la parcela en la que se vaya a ejecutar la obra tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los propietarios de las fincas colindantes, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

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

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

Artículo 96. Documentación.

1. Se presentará en el Registro General del Ayuntamiento, junto al modelo oficial impreso de solicitud de licencia, proyecto firmado por técnico legalmente capacitado para este tipo de obras.

Artículo 97. Tramitación.

1. Procede la tramitación de licencia del tipo L2 (tramitación normal).

Artículo 98. Vigencia.

1. La licencia de apeo tendrá una vigencia de cuatro meses.

SECCION V. VALLADOS

Artículo 99. Condiciones.

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

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

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

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

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

Artículo 100. Documentación.

1. Será necesario presentar, en el Registro General del Ayuntamiento, junto al modelo oficial impreso de solicitud de licencia, una memoria valorada indicando los materiales a utilizar, el presupuesto del cerramiento y la situación exacta de la valla mediante croquis acotado sobre un plano parcelario a escala 1/500.

Artículo 101. Tramitación.

1. Procede una tramitación del tipo L1 (tramitación abreviada).

Artículo 102. Vigencia.

1. Si el vallado se refiere a un solar sobre el que no se prevean obras inmediatas, la licencia tendrá una vigencia de seis meses.
2. Si el vallado está referido a la protección de una obra, la licencia tendrá una vigencia igual a la de la obra para la que se autorice.

SECCION VI. OBRA NUEVA.**Artículo 103. Condiciones.**

1. Será necesario para optar a la licencia de obra nueva que el terreno tenga la condición de solar, o que se adopte formalmente compromiso de urbanizar, mediante la aportación de la fianza correspondiente, en los términos que dicta el artículo 40 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

Artículo 104. Documentación.

1. Se presentará en el Registro General del Ayuntamiento, junto al modelo oficial impreso de solicitud de licencia, la siguiente documentación:
 - a) Proyecto básico como mínimo, redactado por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente; siendo preceptiva la presentación del Proyecto de Ejecución antes de comenzar las obras.
 - b) Si se trata de un inmueble destinado específicamente a un uso determinado distinto al residencial, autorización de apertura, si fuera procedente, o solicitud de tramitación simultánea de la misma, de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
 - c) En cualquier caso, y para aquéllos usos conocidos distintos del residencial, explicación clara de su índole de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas.
 - d) Cuando la licencia se refiera a un edificio sometido a algún grado de protección será necesario presentar la documentación específica justificativa de haber dado cumplimiento a las determinaciones de las Normas Subsidiarias en materia de protección del patrimonio arquitectónico histórico-artístico.

Artículo 105. Tramitación.

1. Procede la tramitación del tipo L2 (tramitación normal) para las obras de características normales.

2. La tramitación será del tipo L3 (tramitación especial) si, a juicio del Ayuntamiento, las actividades declaradas pudieran irrogar perjuicios a terceros o cuando se trate de actuar sobre edificios protegidos en algún grado.

Artículo 106. Vigencia.

1. La vigencia de una licencia de obra de nueva planta con una superficie inferior a 2.000 metros cuadrados será de 12 meses; para superficies superiores será de 18 meses.
2. Dichos periodos serán prorrogables en ambos casos a criterio de la Corporación, previa solicitud al Ayuntamiento.

SECCION VII. URBANIZACION EN UNIDADES DE EJECUCION**Artículo 107. Condiciones.**

1. Las obras incluidas en un proyecto de urbanización no precisan licencia, y podrán comenzar, previa su aprobación definitiva, en el caso de promociones privadas, tan pronto como se autorice al promotor su inicio por el Ayuntamiento.
2. Cuando las características de la unidad así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá redactar de oficio el proyecto de urbanización para asegurar la necesaria coherencia entre la urbanización circundante y la de la unidad de ejecución.
3. En todo caso, será necesario respetar rigurosamente las calidades de la urbanización que se establecen para los Proyecto de Urbanización en estas Normas Subsidiarias.

Artículo 108. Documentación.

1. Se presentará en el Registro General del Ayuntamiento, junto al modelo oficial impreso de solicitud de licencia, la siguiente documentación:
 - a) Proyecto de urbanización, suscrito por técnico legalmente facultado para este tipo de proyecto y visado por el Colegio Oficial correspondiente. Deberá venir desglosado por capítulos independientes para cada clase de obra o servicio.
 - b) La fianza por valor del 30% de las obras a realizar, constituida en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local.
 - c) Compromiso escrito, por parte del promotor, de realizar a su cargo las pruebas o ensayos técnicos que se estimen convenientes.

Artículo 109. Tramitación.

1. Los proyectos de urbanización se aprobarán por el Ayuntamiento, conforme al procedimiento establecido en el Capítulo I, del Título I, de estas Normas Subsidiarias.
2. En el caso de urbanizaciones de iniciativa privada, una vez aprobado definitivamente el proyecto de urbanización, el promotor solicitará al Ayuntamiento autorización para el inicio de las obras, solicitud que será atendida por el Ayuntamiento en el plazo máximo de 15 días, entendiéndose, pasado ese plazo sin mediar contestación, concedida la autorización.

Artículo 110. Vigencia.

1. La vigencia de una licencia de urbanización será igual al plazo de ejecución de obra que fije el proyecto de urbanización aprobado, contando dicho plazo desde la fecha de la autorización del inicio de las obras.

SECCION VIII. OBRA NUEVA EN UNIDADES DE EJECUCION EN DESARROLLO.**Artículo 111. Condiciones.**

1. Será necesario para poder obtener licencia de obra nueva en una Unidad de Ejecución cuyas parcelas no tengan todavía la consideración de solar que, previamente, la urbanización de los terrenos sobre los que se pretende construir haya alcanzado el siguiente nivel de desarrollo:
 - a) Que se hubiese aprobado definitivamente, en su caso, el proyecto de reparcelación o de compensación para el reparto de cargas y beneficios.
 - b) Haber formalizado la totalidad de las cesiones, libres de cargas y gravámenes, fijadas en estas Normas Subsidiarias.
 - c) Haber realizado el enlace de la unidad de actuación con los restantes servicios generales de la ciudad, y que se considere previsible la finalización total de la urbanización de la zona en que estén incluidas las parcelas sobre las que se pretende edificar, antes o al mismo tiempo que se termine la edificación.
 - d) Escrito de compromiso, por parte del promotor, de no utilización de la edificación hasta tanto no esté totalmente terminada la obra de urbanización en la etapa correspondiente.

Artículo 112. Documentación.

1. Se presentará en el Registro General del Ayuntamiento, junto

al modelo oficial impreso de solicitud de licencia, la siguiente documentación:

- a) Proyecto de ejecución suscrito por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente.
- b) La documentación que se considere necesaria y suficiente para demostrar que se cumple rigurosamente la disposición volumétrica prevista en estas Normas Subsidiarias o, en su caso, en el Estudio de Detalle correspondientes para los edificios de la unidad de actuación.
- c) Justificación de las cesiones especificadas en el punto b del artículo anterior.
- d) Escrito al que hace referencia el punto d del artículo anterior.

Artículo 113. Tramitación.

1. Las licencias de obra nueva en unidades de actuación en desarrollo tendrán una tramitación del tipo L2 (tramitación normal).

Artículo 114. Vigencia.

1. La vigencia de la licencia será igual que para obra nueva en suelo urbano.

SECCION IX. REFORMAS EN EDIFICIOS NO PROTEGIDOS**Artículo 115. Condiciones.**

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

Artículo 116. Documentación.

1. Si la reforma no afecta a elementos estructurales, en el expediente se aportará un presupuesto de las obras y breve memoria en la que se describan sus características y situación.
2. Si la reforma afecta a elementos estructurales se aportará proyecto de ejecución suscrito por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial. El proyecto contendrá información suficiente para distinguir claramente entre los elementos que se añaden y los que se suprimen.
3. Si la obra altera el aprovechamiento urbanístico del edificio,

respetando en cualquier caso lo establecido por las Normas Subsidiarias, se aportará proyecto de ejecución en las condiciones previstas para la obra nueva.

4. Si la obra altera el uso, dentro de los admitidos para su zona, y siendo procedente, se presentará autorización de apertura de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales. En cualquier caso la alteración de uso vendrá claramente reflejada en la documentación, de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas.

Artículo 117. Tramitación.

1. Si la obra no afecta a elementos estructurales, procede una tramitación del tipo L1 (tramitación abreviada).

2. Si la obra afecta a elementos estructurales, o se incrementa el aprovechamiento del edificio, pero no hay alteración de uso o éste no supusiera incidencia en terceras personas, procede una tramitación del tipo L2 (tramitación normal).

3. En el caso de que se altere el uso, y el nuevo pueda producir alteración en el entorno, la tramitación será del tipo L3 (tramitación especial), con citación personal a los eventuales perjudicados.

Artículo 118. Vigencia.

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

SECCION X. REFORMA Y/O OBRA NUEVA EN EDIFICIOS PROTEGIDOS

Artículo 119. Condiciones.

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

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

3. Para edificios con Protección Media se admiten reformas que no afecten a su actual volumetría exterior, salvo que sean para conservación o restauración de frentes de fachadas y cubiertas.

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

Artículo 120. Documentación.

1. Será exigida, según el caso, la correspondiente a reforma u obra nueva, expuestas en las secciones precedentes, siendo necesaria en todo caso la elaboración de proyecto por Arquitecto, y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura.

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

Artículo 121. Tramitación.

1. Para cualquiera de los casos procederá tramitación del tipo L3 (tramitación especial).

Artículo 122. Vigencia.

1. Para las obras de reforma la vigencia de la licencia será de seis meses, ampliables a criterio de la Corporación.

2. Para la obra nueva, la vigencia será de quince meses, ampliables a criterio de la Corporación.

3. Cuando se produjeran hallazgos de interés arqueológico o artístico, las licencias otorgadas se suspenderán cautelarmente, debiendo interrumpirse las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios. En tal caso, la suspensión se mantendrá en tanto, previo asesoramiento con los organismos públicos pertinentes (Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura, Universidad de Extremadura, Museo Arqueológico provincial, etc.), se resuelve el expediente, el cual puede conducir bien a un levantamiento de la suspensión, bien a una revocación de la licencia.

4. En los casos recogidos en el punto 3, el solicitante tendrá derecho a ser reintegrado de las tasas abonadas por licencia, en cantidad proporcional al tiempo que reste para su caducidad, contado desde el momento de la paralización de las obras y si éstas no se pueden reanudar dentro del plazo de vigencia

de la licencia por causas referidas al expediente. Si con motivo de los hallazgos se estimase la necesidad de modificar o impedir la construcción iniciada, el propietario será reintegrado de la totalidad de las tasas abonadas, sin perjuicio de los demás derechos de indemnización que en justicia pudieran corresponderle.

SECCION XI. REFORMA EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

Artículo 123. Condiciones.

1. De acuerdo con el artículo 137 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias que resultaren disconformes con las mismas, serán calificados como fuera de ordenación.

2. Debe entenderse como fuera de ordenación a aquéllos edificios que exceden en volumen y/o altura o tipo a lo autorizado por las Normas Subsidiarias para la zona; así como a todos los usos incompatibles con lo señalado en las Normas Subsidiarias a estos efectos.

3. No se considerarán edificios fuera de ordenación a aquéllos que únicamente tengan menos altura que la señalada como máxima en la zona respectiva, o que no alcancen los fondos edificables normales, o cuya parcela no alcance el mínimo exigido, de los que fijan las Normas Subsidiarias.

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

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

b) Constituyen elementos estructurales los cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados, armaduras de cubierta y cualquier otro de análogas funciones reconocidas.

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

d) Se considerarán obras de modernización aquéllas cuyo importe supere el 50% del valor actual del inmueble.

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

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

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

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

Artículo 124. Documentación.

1. Además de lo exigible para los expedientes de obra nueva, se aportará compromiso notarial, suscrito por el propietario, en el que se exprese la renuncia del mismo a reclamar el valor de la expropiación con arreglo a las mejoras introducidas, si por cualquier motivo ésta hubiera de producirse en el futuro, aunque sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 4.e del artículo anterior. Dicho compromiso habrá de inscribirse en el Registro de la Propiedad, y será obligatorio aportar certificado de inscripción en el mismo de dicho documento para poder optar a la concesión de licencia.

Artículo 125. Tramitación.

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

Artículo 126. Vigencia.

1. La vigencia será igual a la que proceda, en su categoría, para

las licencias de reformas que se regulan en las secciones precedentes.

SECCION XII. LICENCIAS DE APERTURA Y USO

Artículo 127. Condiciones.

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

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

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

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

Artículo 128. Documentación.

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

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

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

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

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

Artículo 129. Tramitación.

Será del tipo L3 (tramitación especial) en todos los casos.

Artículo 130. Vigencia.

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

2. Las licencias que a los tres meses de su concesión no hayan sido utilizadas, así como las de aquellos locales que permanezcan cerrados al menos un año, caducarán automáticamente, debiendo el Ayuntamiento incoar el correspondiente expediente de caducidad, con citación del interesado.

3. No obstante el Ayuntamiento podrá conceder prórroga, previa solicitud por escrito del interesado aduciendo justificación suficiente para el no funcionamiento de la actividad.

CAPITULO III

LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 131. Licencias.

1. Los propietarios de Suelo No Urbanizable están obligados a solicitar licencia para todos aquellos actos enumerados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2. En todo lo referente a las licencias en Suelo No Urbanizable será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo I del presente Título, sin perjuicio de las condiciones especiales que para las actuaciones en Suelo No Urbanizable se disponen en el Capítulo II del Título I, de estas Normas Subsidiarias, y de las especificaciones según categorías de suelo del Capítulo II del Título VI de las mismas.

CAPITULO IV

PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA

Artículo 132. Obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

1. Cuando se estuvieran ejecutando obras sin licencia, el Alcalde dispondrá la suspensión inmediata de los trabajos y, previa tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los siguientes acuerdos:

a) La demolición, a costa del interesado, de las obras ilegales si fuesen incompatibles con la ordenación propuesta por estas Normas Subsidiarias. Si además el propietario no hubiese adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia, se someterá el terreno al régimen de venta forzosa o a expropiación.

b) Si las obras fuesen compatibles con la ordenación urbanística y el interesado hubiese adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, se le requerirá para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia. De no tener adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico o no solicitarse licencia en el plazo indicado, se acordará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los terrenos con las obras sobre ellos existentes.

2. Cuando las obras que se realicen lo sean sin ajustarse a las condiciones de la licencia concedida, el Alcalde dispondrá, igualmente, la suspensión de los trabajos, así como el ajuste de las obras a la mencionada licencia, en un plazo que no podrá exceder del concedido para finalizar las obras. El incumplimiento de este plazo provocará, sobre los terrenos, los mismos efectos del párrafo anterior.

Artículo 133. Obras de edificación terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

1. Cuando la edificación sin licencia estuviese concluida, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años posteriores a la total terminación de las obras y previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los siguientes acuerdos:

a) La demolición, a costa del interesado, de las obras ilegales si fuesen incompatibles con la ordenación propuesta por estas Normas Subsidiarias. Si además el propietario no hubiese adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia, se someterá el terreno al régimen de venta forzosa o a expropiación.

b) Si las obras fuesen compatibles con la ordenación urbanística y el interesado hubiese adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, se le requerirá para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia. De no tener adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico; la licencia quedará condicionada a que, en el plazo que se fije, se cumpla o garantice el deber de urbanizar. Si no se solicitase la licencia o no se cumpliesen las condiciones referidas en el plazo indicado, se acordará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los terrenos con la edificación sobre ellos existente.

2. Cuando las obras realizadas lo hayan sido sin ajustarse a las condiciones de la licencia concedida, el Ayuntamiento requerirá al interesado, dentro del plazo de cuatro años posteriores a la total terminación de las obras y previa la tramitación del oportuno expediente, para que ajuste las obras a la mencionada licencia o, en el caso de ser conformes con el planeamiento, solicite la oportuna licencia en un plazo de dos meses. El incumplimiento de este plazo provocará, sobre los terrenos, los mismos efectos del párrafo anterior.

Artículo 134. Otros actos sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

1. Cuando algún acto, distinto al de edificación, de los enumerados en el artículo 76 se realizase sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, el Alcalde dispondrá la cesación inmediata de dicho acto, debiendo el interesado solicitar la correspondiente licencia o ajustar la actividad a la ya concedida, en el plazo de dos meses.

2. En el caso de no solicitarse la licencia en el plazo establecido o de que ésta no pueda concederse por ser incompatible con el planeamiento, se procederá a impedir definitivamente la actividad.

CAPITULO V

INSPECCION URBANISTICA

Artículo 135. Inspección.

1. La inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones que se realicen dentro del término municipal corresponden al Alcalde, que velará, con el asesoramiento de los servicios técnicos del Ayuntamiento, por el cumplimiento de las condiciones exigibles. Todo ello sin perjuicio de la subrogación en esta obligación por parte de la administración autonómica o estatal, conforme a la legislación vigente y dentro de sus respectivas com-

petencias, en el caso de inaplicación de esta potestad por parte de la Alcaldía.

Artículo 136. Licencia de obras.

1. Previo a la presentación del correspondiente proyecto en demanda de Licencia de Obras, se solicitará del Ayuntamiento un informe previo de replanteo en el que los servicios técnicos municipales de forma explícita indicarán las alineaciones y rasantes, y/o puntos de referencia a considerar en dicho proyecto.

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

3. Una vez aceptado el replanteo por parte del Ayuntamiento, éste comunicará al propietario la autorización para comenzar las obras. Tanto la propiedad como los constructores y técnicos directivos de las obras serán responsables del estricto mantenimiento de las alineaciones acordadas en este acto, dentro del marco reglamentario del Reglamento de Disciplina Urbanística.

4. En la oficina de obras existirá un ejemplar del proyecto, visado por el Ayuntamiento.

5. Las modificaciones que deban introducirse en el proyecto se ajustarán a la tramitación prevista para su formulación, en todo lo que las afectare.

CAPITULO VI

CONSERVACION DE LOS INMUEBLES

Artículo 137. Deber de conservación.

1. Es deber de los propietarios de edificios su mantenimiento en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

2. El Ayuntamiento podrá exigir este deber y ejercer la acción subsidiaria a costa del propietario si éste no atendiera a sus obligaciones.

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

Artículo 138. Conservación subsidiaria.

1. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 245 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancias de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados.

2. Formulada la denuncia, los servicios técnicos municipales practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:

a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.

b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.

c) Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente si existiese.

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

4. A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución al Alcalde, para que si lo considera oportuno ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurrido alguno de los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los servicios municipales o la empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción subsidiaria.

5. La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas.

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

7. Para el caso de urgencia y peligro manifiestos, en el informe

se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.

8. A la vista de este informe, el Alcalde decretará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria. En el caso de urgencia, las obras se llevarán a cabo conforme a lo establecido en el Pliego de Condiciones que figure en el oportuno concurso. Simultáneamente, y como medida cautelar, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, que será considerado como efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

9. Asimismo, se procederá a la incoación de expediente sancionador en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 139. Peligro inminente.

1. Si existiera peligro inminente y manifiesto se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o las cosas.

2. Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria.

3. En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica.

CAPITULO VII

ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 140. Edificios en estado ruinoso.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará su total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de reparación del edificio sea superior al 50% del valor actual del mismo o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de

sus elementos estructurales o fundamentales o el daño no sea reparable técnicamente por los medios normales.

c) Cuando el edificio se encuentre en situación de fuera de ordenación y no puedan autorizarse las obras de reparación por no ser éstas concordantes con el planeamiento.

Artículo 141. Declaración del estado de ruina. Procedimiento.

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

2. El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado, entendiéndose por interesado toda persona natural o jurídica que alegue daño o peligro de daños propios, si bien también podrá denunciar el estado de ruina de un edificio cualquier persona aunque no alegue la existencia de posibles daños para sus bienes o intereses.

3. La iniciación de oficio del procedimiento de declaración de ruina podrá ordenarse por el Alcalde, previo informe de los servicios técnicos municipales en el que se justifique adecuadamente la conveniencia de su iniciación, como consecuencia de la labor inspectora del Ayuntamiento, o bien, en virtud de las denuncias formuladas por particulares.

4. Cuando el procedimiento se inicie a instancias de los interesados, se harán constar en la petición los datos de identificación relativos al inmueble, titularidad del mismo y el motivo en que se basa el estado de ruina, así como la relación de los moradores, cualquiera que sea su título de posesión, inquilinos, así como titulares de cualesquiera otros derechos reales sobre el inmueble si los hubiera. Al escrito de iniciación se acompañará certificado, expedido por facultativo competente, en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del inmueble y si reúne condiciones suficientes de seguridad que permita la permanencia de sus ocupantes en el edificio hasta que se resuelva el expediente.

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

6. Incoado el expediente, los Servicios Técnicos correspondientes emitirán un informe previa visita de inspección, en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los afectados, o bien procede ordenar la adopción de medidas precautorias urgentes

respecto a la habitabilidad y seguridad del edificio y sus ocupantes. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente o hasta que conste la total reparación o demolición del edificio.

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

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

- a) Descripción del edificio.
- b) Descripción del sistema constructivo y estructural con relación cuantitativa de sus elementos estructurales.
- c) Descripción de los daños que presente el edificio y las posibles causas del mismo.
- d) Valoración del edificio.
- e) Relación y valoración de las obras de reparación que precise el edificio.
- f) Referencia a las circunstancias urbanísticas que afecten al edificio.
- g) Conclusión y propuesta.

9. Emitido el dictamen pericial, el Concejal de Obras evacuará el trámite de audiencia a que hace referencia el artículo 91 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

10. El Alcalde resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
- b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.
- c) Declarar que, aun existiendo ruina en parte del edificio, esta

no alcanza a cumplir los requisitos para una declaración general, ordenando la ejecución de las obras de reparación necesarias que deba realizar el propietario.

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

11. La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieren sido parte en el mismo, y a los moradores aunque no se hubieran personado.

12. Si existiera urgencia o peligro en la demora que supone la tramitación del expediente, el Ayuntamiento o el alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

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

CAPITULO VIII

FOMENTO DE LA EDIFICACION

Artículo 142. Obligación de edificar.

1. Los propietarios de suelo urbano están obligados a incorporar éstos al proceso urbanizador y edificatorio en los plazos previstos en el artículo siguiente.

Artículo 143. Plazos para incorporar los terrenos al desarrollo urbano.

1. Los propietarios de terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución por gestión privada, delimitada por el procedimiento específico del artículo 146 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, deberán cumplir el deber de equidistribución, cesión y urbanización de los terrenos en el plazo máximo de cuatro años desde la aprobación definitiva de la Delimitación de la Unidad de Ejecución.

2. Los propietarios de terrenos no incluidos en una Unidad de Ejecución pero que no cuenten con la calificación de solar deberán cumplir los deberes de garantizar la urbanización y solicitar la licencia en el plazo máximo de dos años desde la aprobación de estas Normas Subsidiarias.

3. Los propietarios de solares están obligados a solicitar licencia de edificación en el plazo máximo de dos años desde la aprobación de estas Normas Subsidiarias, en el caso de que en este momento el terreno ya tuviese la consideración de solar, y en el plazo de un año, desde la adquisición del derecho al aprovechamiento, si se trata de un solar resultado de la urbanización de una Unidad de Ejecución.

Artículo 144. Consecuencias del incumplimiento.

1. El incumplimiento, por parte de los propietarios de terrenos, de los deberes urbanísticos, en los plazos señalados, puede conllevar la expropiación, por parte de la administración, de los terrenos objeto del incumplimiento o su sometimiento al Régimen de venta forzosa.

Artículo 145. Expropiación para fomento de la edificación.

1. El Ayuntamiento podrá recurrir al procedimiento de la expropiación, además de en otros, en los siguientes supuestos:

- a) Para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.
- b) Para la obtención de terrenos destinados en estas Normas Subsidiarias a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública.
- c) Por incumplimiento de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación.
- d) En los supuestos de parcelación ilegal en suelo no urbanizable.

Artículo 146. Régimen de venta forzosa.

1. Ante el incumplimiento de los deberes urbanísticos contemplados en las presentes Normas Subsidiarias, el Ayuntamiento, cuando no opte por la expropiación, podrá aplicar el régimen de venta forzosa de los terrenos objetos del incumplimiento, conforme al procedimiento establecido en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, para lo cual será imprescindible haber constituido, previamente, el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

Artículo 147. Patrimonio Municipal del suelo.

1. El Ayuntamiento, una vez aprobadas definitivamente estas Normas Subsidiarias, deberá constituir su Patrimonio Municipal del Suelo, con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de terrenos para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.

2. Integrarán el Patrimonio Municipal del Suelo los bienes patrimoniales que sean clasificados por estas Normas Subsidiarias como suelo urbano y los obtenidos como consecuencia de cesiones, ya sea en terrenos o en metálico, expropiaciones urbanísticas de cualquier clase y ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

3. Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo constituyen un patrimonio separado de los restantes bienes municipales y los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente metálico, se destinarán a la conservación y ampliación del mismo.

4. Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

TITULO IV

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO

CAPITULO I

DEFINICIONES

Artículo 148. Ordenanzas.

1. Normativa detallada que regula las condiciones a que debe ajustarse la edificación o cualquier otra actividad sometida a licencia.

Artículo 149. Unidad de Ejecución.

1. Conjunto de Suelo Urbano delimitado para la realización de una operación urbanística que permita la acción urbanizadora, para dotar al terreno de las condiciones de solar, y la distribución equitativa entre los propietarios de los beneficios y cargas del planeamiento.

Artículo 150. Zona.

1. Superficie de planeamiento homogéneo a la que se aplica una ordenanza determinada.

Artículo 151. Parcela.

1. Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial.

2. Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotaciones agropecuarias, actividades extractivas o a cualquier otro de los usos admisibles en Suelo No Urbanizable.

3. Son parcelas con destino urbano los lotes de suelo edificables, delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento y asegurar la unidad mínima de construcción.

Artículo 152. Parcela mínima.

1. Es la establecida por estas Normas Subsidiarias en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnen las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas.

Artículo 153. Parcela máxima.

1. Es la determinada por el planeamiento en base a que unidades de mayor tamaño causarían alteración para el carácter de la ordenación perseguida.

Artículo 154. Solar.

1. Son solares aquellas parcelas de suelo clasificado como urbano y definidas como aptas para la edificación por poseer los requisitos de urbanización establecidos en el artículo 14 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y aquellos otros, de carácter complementario, que pueda determinar el planeamiento de desarrollo en cuyo ámbito se encuentren.

Artículo 155. Linderos.

1. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno y separan unas heredades de otras. A efectos de la posición de la edificación los linderos se clasifican en frontales, traseros y laterales.

Artículo 156. Frente de solar.

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

Artículo 157. Frente mínimo o fachada mínima.

1. Es la longitud mínima de frente de solar que determina el carácter de edificable o no edificable de cada parcela.

Artículo 158. Aprovechamiento Urbanístico.

1. Usos e intensidades susceptibles de apropiación privada. A efectos prácticos, viene definido por un coeficiente de edificabilidad o a través de las condiciones de volumen y forma de la edificación.

Artículo 159. Edificabilidad.

1. Es el parámetro que define la cuantía de la edificación que las Ordenanzas atribuyen a una parcela o terreno, configurando el valor de su derecho a edificar, y expresado en metros cuadrados de techo construible por metro cuadrado de suelo de la parcela o solar ($m.^2/m.^2$).

2. La edificabilidad podrá ser limitada:

a) Directamente, estableciendo un valor máximo fijo del índice de edificabilidad.

b) Indirectamente, mediante el resto de parámetros que condicionan la edificación dentro de la parcela, como superficie máxima de ocupación, fondo máximo edificable etc.

Artículo 160. Coeficiente de ocupación.

1. Es la relación máxima, expresada en términos porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación y la superficie total de la parcela o terreno.

Artículo 161. Superficie ocupada.

1. Es la comprendida dentro de las líneas de proyección del edificio sobre el terreno. No podrá ser superior al resultado de aplicar el coeficiente de ocupación sobre la superficie total de la parcela.

Artículo 162. Superficie edificada.

1. Es la suma de las superficies construidas en cada una de las plantas que integran la edificación, con exclusión de las cubiertas planas, los patios interiores, los porches y soportales abiertos y el 50% de los balcones.

Artículo 163. Superficie edificable.

1. Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados, de la superficie que puede edificarse sobre un terreno, resultante de aplicar la edificabilidad que tenga asignada a su superficie o los demás parámetros que regulan la edificación establecidos por las ordenanzas.

Artículo 164. Espacio libre de parcela.

1. Son espacios libres de parcela los terrenos no ocupados por la edificación.

2. Según su ámbito se denomina:

a) Patio de parcela, que es el espacio no edificado ni cubierto, situado dentro de la parcela edificable. En el caso de que se sitúe dentro del volumen de la edificación, con el objeto de obtener para ésta iluminación y ventilación, se denomina patio de luces.

b) Patio de manzana, que es el espacio libre interior a una manzana. Puede venir definido y limitado por una alineación interior o mediante el establecimiento de un fondo máximo edificable en la manzana o en cada una de las parcelas que la componen.

Artículo 165. Alineación oficial exterior.

1. Se entiende por alineación oficial exterior, la línea establecida por estas Normas Subsidiarias y que separa los suelos destinados a viales y espacios libres de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.

Artículo 166. Alineación oficial interior o de parcela.

1. Se entiende por alineación oficial interior o de parcela la línea que separa las superficies edificables de las libres dentro de una misma parcela. Puede venir establecida directamente por estas Normas Subsidiarias o surgir por aplicación de los parámetros que regulan la edificación determinados por las ordenanzas.

Artículo 167. Alineación de fachada.

1. La Alineación de fachada marca el límite a partir de cual se levanta la edificación, que será o no coincidente con las alineaciones exterior e interior, en función de las condiciones de re-

tranqueo o fondos de edificación impuestos. No se consideran los salientes ni los vuelos de la fachada.

Artículo 168. Finca fuera de alineación.

1. Es aquella cuya parcela es exterior, en su totalidad o en parte, a los polígonos cerrados que forma la alineación oficial.

Artículo 169. Retranqueo.

1. Es el valor, medido en metros, de la distancia a que se sitúa o debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación oficial exterior o interior, o a uno cualquiera de los linderos de la parcela.

2. Según la línea de referencia respecto a la que se realice el retranqueo éste se denomina:

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

b) Retranqueo a lindero es el ancho de la faja de terreno comprendida entre los linderos de parcela, excepto el fijado por alineación exterior o de calle, y el resto las líneas de edificación.

Artículo 170. Chaffán.

1. Es el truncado de la intersección (o esquina) de dos alineaciones oficiales de fachada. Tendrá carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de las alineaciones oficiales de fachada.

Artículo 171. Soportal.

1. Es el retranqueo a fachada a nivel de planta baja. En el caso de que sean de uso público, la profundidad mínima del retranqueo será de 3 metros.

Artículo 172. Fondo edificable.

1. Es la dimensión ocupada por la edificación, medida perpendicularmente en cada punto a la alineación exterior o de calle, y que define la alineación oficial interior tanto en toda la altura de edificación, como a partir de determinada planta.

Artículo 173. Fondo máximo edificable.

1. Es la máxima dimensión edificable para la edificación princi-

pal de cada parcela establecida en las Normas Particulares de cada zona.

Artículo 174. Rasante.

1. Es el perfil longitudinal de vía pública o plaza que sirve como nivel oficial a efectos de medición de altura; las rasantes se clasifican en:

- a) Rasante oficial será la marcada en los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización que desarrollen las Normas Subsidiarias o, en su defecto, la marcada por los Servicios Técnicos Municipales.
- b) Rasante actual es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.

Artículo 175. Altura de la edificación.

1. La altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones se establece en metros desde la rasante oficial hasta la línea de cornisa, y en número de plantas, debiendo respetarse conjuntamente ambas constantes.
2. Se define como línea de cornisa la línea horizontal definida por la cara superior del forjado de la última planta computable de la edificación.

Artículo 176. Altura libre.

1. La altura libre de una planta se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de dicha planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiese.

Artículo 177. Planta baja.

1. La planta baja es aquella cuya cota de piso terminado se encuentra a una distancia de 1 metro respecto de la rasante oficial del terreno, al menos en alguno de sus puntos. Toda planta de un edificio que se encuentre en esta situación tendrá la consideración de baja a los efectos de la determinación de su altura mínima libre y del computo del número total de plantas, aún cuando no se prevean accesos para ella desde el exterior.

Artículo 178. Planta piso.

1. Es cualquier planta que se encuentre por encima de la que deba ser considerada como baja, con excepción del doblado, que tiene un tratamiento distinto.

Artículo 179. Doblado.

1. Los doblados son aquellos espacios situados entre la planta superior y el faldón de cubierta que será inclinado, siguiendo las tipologías tradicionales de edificación en el municipio, si bien no permiten su utilización como vivienda propiamente dicha, pueden ser utilizados como graneros, trasteros y complemento de las viviendas situadas en las plantas inferiores del edificio. Tan sólo se autorizarán en las condiciones fijadas en las presentes Normas.

Artículo 180. Sótano y Semisótano.

1. Se entiende por planta sótano aquella planta cuyo techo se encuentra por debajo de la rasante oficial o actual del terreno.
2. Se entiende por planta semisótano aquella planta cuyo techo se encuentra comprendido entre la rasante oficial o actual del terreno y 0,70 metros por encima de la misma.

Artículo 181. Entreplanta.

1. Se considera como entreplanta el forjado construido en el ámbito comprendido entre los forjados de planta baja y primera de piso que no ocupa la totalidad de la superficie de aquella y que respeta alturas libres por encima y por debajo que permiten el uso de los espacios creados con su construcción.

CAPITULO II

CONDICIONES DE PARCELACION

Artículo 182. Parcela mínima.

1. Las condiciones urbanísticas para que una parcela pueda edificarse dependerán de la clasificación y calificación del suelo en que toda o parte de ella se encuentre.
2. En Suelo Urbano se considera parcela mínima a la menor superficie de parcela admisible para poder ser edificada, la cual se define en las ordenanzas particulares según zonas. No se permitirán subdivisiones o parcelaciones que den lugar a parcelas menores que la mínima. Como excepción se considerarán edificables aquellas parcelas con dimensiones y superficies mínimas inferiores a las consignadas para cada zona, que, estando recogidas en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias o inscrito en el Registro de la Propiedad, permitan la construcción de una vivienda mínima.

3. En Suelo No Urbanizable se estará a lo contemplado por la legislación agraria, en cuanto al dimensionado de la parcela mínima a efectos de fraccionamiento de fincas rústicas.

CAPITULO III CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

SECCION I. FRENTE Y FONDO DE PARCELA.

Artículo 183. Frente de fachada.

1. El frente mínimo que determina el carácter de edificable o no edificable de una parcela vendrá definido por las Ordenanzas particulares de cada zona diferenciada del Suelo Urbano.

2. Excepcionalmente se considerarán edificables las parcelas de suelo urbano con frente mínimo inferior al consignado para cada zona, siempre que estando recogidas en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias, su frente edificable no sea inferior a 3 metros.

3. En cualquier caso no se permitirán subdivisiones o parcelaciones de fincas de las que resulten frentes menores de los consignados en las Normas Particulares de cada zona.

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

Artículo 184. Fondo Edificable.

1. El fondo máximo edificable vendrá definido por las Ordenanzas particulares de cada zona diferenciada del Suelo Urbano.

SECCION II. SUPERFICIE OCUPADA Y LIBRE DE PARCELA.

Artículo 185. Superficie ocupada y aprovechamiento.

1. A efectos de cómputo de la superficie ocupada no contabilizarán aquellas construcciones bajo rasante destinadas a aparcamiento o a almacén vinculado a los usos de las plantas superiores, en las claves en que esto se permita. Las superficies destinadas a estos usos podrán ocupar, bajo rasante, el cien por cien de la parcela, siempre y cuando en el interior de la misma no existan especies arbóreas o elementos de cualquier tipo que hayan de ser conservados en aplicación de éstas o de cualesquiera otras Normas que pudieran resultar de aplicación.

2. Las plantas destinadas a doblado o buhardillas computarán a los efectos del cálculo del aprovechamiento, a partir de una altura libre de 1,50 metros.

3. Los cuerpos volados y terrazas retranqueadas, en las zonas en que se permitan, computarán al 100% cuando estén cerrados por tres de sus lados y al 50% en el resto de los casos.

Artículo 186. Superficie libre.

1. La superficie libre podrá ser, según las alineaciones establecidas en estas Normas, de uso público o privado.

2. Los patios de parcela tendrán una dimensión mínima tal que permita inscribir en ellos un círculo de diámetro igual o mayor a 2 metros si a ellos ventilan exclusivamente cocinas y/o baños y de 3 metros si lo hacen dependencias principales (dormitorio, estar, comedor, ...).

3. Los patios de nueva planta o ampliación deberán conservar ineludiblemente los árboles existentes.

4. La medianera descubierta de la parcela colindante debe ser conservada de forma que garantice el buen mantenimiento de ésta y tratada con acabados similares a los del patio de nueva construcción y de forma que no sea visible desde el exterior.

5. Los patios de manzana podrán destinarse a plazas y jardines interiores de propiedad y uso público o privado en comunidad de propietarios.

6. En las plazas, patios y jardines interiores de uso público o privado comunitario que el Ayuntamiento destinase a espacio libre o jardín sólo se permitirán construcciones subterráneas con destino a garaje o aparcamiento, con el mismo carácter público o privado que el suelo bajo el que se construyan, con cubierta que permita una capa de tierra de ajardinamiento, enrasada en todo su perímetro a la cota del espacio circundante de 0,70 metros de espesor mínimo; así como aquellas construcciones, monumentos, etc., que sirvan para acrecentar el ornamento y singularidad de dichos espacios, observándose simultáneamente la preceptiva conservación de especies arbóreas allí donde existan.

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

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

Artículo 187. Edificación principal y secundaria.

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

2. Edificación secundaria es la que dentro de la parcela y sin sobrepasar la altura de la planta baja del edificio correspondiente principal, ocupa parcialmente la superficie libre de parcela. En las tipologías de vivienda unifamiliar, esta edificación se situará obligatoriamente junto al lindero posterior de la parcela.

3. La distancia mínima a la edificación principal será de 3 metros.

SECCION III. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.

Artículo 188. Medición de la altura y número de plantas.

1. La altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones se establece en metros desde la rasante oficial hasta la línea de cornisa (definida en el artículo 175), y en número de plantas, debiendo respetarse conjuntamente ambas constantes.

2. La rasante se tomará en el punto medio de cada fachada. En el caso de fachadas de gran longitud, éstas se dividirán en porciones iguales al doble de la fachada mínima en el casco antiguo y a una vez y media en zona de ensanche, a efectos de determinación de la altura de cornisa, tomándose la rasante en el centro de cada uno de esas porciones.

3. En el caso de solares en los que la combinación de la dimensión de la fachada con la elevada pendiente de la calle provoque que, para no sobrepasar la altura máxima permitida de cornisa con la mínima altura libre de plantas, la planta baja de la vivienda quede parcialmente bajo la rasante de la calle, se permitirá superar la altura máxima de cornisa en la dimensión mínima necesaria para que la cota de la planta baja sea, como máximo, 0,30 metros superior a la de la rasante de la calle, en el punto más desfavorable.

4. Para solares en esquina en los que las calles a las que den frente tengan distinta rasante, la altura máxima de cornisa en la calle de menor cota podrá mantener la de la calle de rasante más alta, hasta un frente en aquella de diez metros, a partir del cual deberá tener la altura máxima que le corresponda en ese frente.

5. Se define como coronación del edificio la línea de remate del mismo, como resultado de incrementar la altura de la fachada por encima de la línea de cornisa por la existencia de petos que oculten el alero de cubierta o por la existencia de doblados o vacío de cubierta por encima del último forjado plano, esto último sólo en el caso de edificarse una sola planta.

6. Por encima de la arista de coronación solo se podrán elevar torreones de ascensor, pérgolas, cajas de escalera, y elementos complementarios con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado con una pendiente máxima del 50% que se apoya en la arista de coronación, así como de que todos los elementos estén perfectamente integrados en la cubierta del edificio de modo que exteriormente no puedan percibirse desde ningún punto como una planta más.

7. Cuando la parcela se halle contigua a edificios protegidos en cualquier grado por las presentes Normas, a uno o ambos lados de la misma, la nueva edificación ajustará sensiblemente la altura del techo de su planta baja y la máxima altura de cornisa del edificio a las respectivas alturas de las plantas bajas y de cornisa de dichos edificios catalogados, como líneas fijas de referencia de la composición del nuevo edificio.

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

Número máximo de plantas	Altura cornisa	
	Mínima	Máxima
Una (baja)	3,25	4,50
Dos (baja más 1)	6,00	7,25
Tres (baja más 2)	9,00	10,25

9. En el cómputo del número de plantas se excluirán los sótanos así como los semisótanos cuya altura de techo terminado quede por debajo de 0,70 metros de la cota de rasante, en el punto medio de la fachada.

10. Para solares en esquina en los que las calles a las que den frente tengan distinta rasante, la altura límite anterior, para no computar a efectos de edificabilidad la planta semisótano, se medirá:

- en el caso de forjado continuo en planta baja, en el centro de la fachada de la calle de rasante más baja.
- en el caso de resolver la diferencia de nivel mediante un salto en el forjado de planta baja, en el centro de cada una de las fachadas.

11. Se excluirán también del cómputo del número de plantas los doblados, siempre que sean destinados a los usos tradicionales de almacén o trasteros de las plantas inferiores, no permitiéndose su utilización como vivienda, y que cumplan las condiciones definidas en estas Normas Subsidiarias.

12. Se admitirán las «entreplantas», como niveles dentro de una planta que formarán parte del local y se computarán, en todo caso, como superficie edificada a todos sus efectos.

13. En el número total de plantas se incluirán las plantas diáfanas o con soportales en toda su profundidad.

14. En los solares con frentes de fachadas opuestos a calles distintas, con rasante también diferente, la diferencia de altura entre calles deberá resolverse en el interior de la parcela, de manera que desde ningún punto de la calle de menor cota se pueda apreciar en el edificio una planta más de las permitidas.

Artículo 189. Petos.

1. Se permiten los petos que incrementen la altura de la fachada por encima de la línea de cornisa, para ocultar el alero de cubierta.

2. También podrá superarse en fachada la altura de la línea de cornisa por el cerramiento del doblado, caso de construirse, siempre y cuando no se levante por encima de la última planta máxima construible.

3. En cualquier caso, el cerramiento del doblado en fachada no podrá tener una altura superior a 1,20 metros por encima de la de cornisa.

4. Estas alturas sólo podrán ser superadas por causa muy justificada, a juicio del técnico municipal, y siempre por razones de composición de la fachada, en sí misma o para mantener la relación con edificios colindantes en aras a una correcta composición del frente de la calle.

5. En el caso en que el doblado se levante por encima de la última planta máxima construible, la cubierta inclinada deberá nacer en la línea de cornisa, coincidiendo ésta última, en este caso, con la línea de coronación del edificio.

Artículo 190. Altura libre de plantas.

1. La altura mínima libre de plantas se fija en 2,60 metros para la planta baja cuando su uso sea el de viviendas, y 3,20 metros cuando sea de uso distinto. Para las demás plantas (plantas piso) la altura será de 2,60 metros.

2. En los doblados, cuando éstos se permitan, la altura máxima libre en fachada será de 1,20 metros y partirá de cero en el caso de edificarse por encima del número máximo de plantas permitidas.

3. En el caso de construirse plantas piso abuhardilladas éstas tendrán una altura media mínima igual a 2,60 metros, no permitiéndose en ningún punto alturas inferiores a 2,00 metros.

4. En el caso de construcción de entreplantas las alturas libres sobre y debajo del forjado de entreplanta no podrán ser en ningún caso inferiores a 2,20 metros.

5. La altura libre máxima de plantas no se limita, quedando condicionada por el límite de altura máxima autorizada de cornisa del edificio.

CAPITULO IV

CONDICIONES DE USO E HIGIENE

Artículo 191. Usos de la edificación.

1. A efectos de las presentes Normas Subsidiarias se establecen los siguientes usos posibles de la edificación:

Usos de los espacios edificables:

- a) Residencial privado (vivienda).
- b) Industria y almacenaje.
- c) Servicios terciarios.

* Comercial.

* Administrativo privado y oficinas.

* Hostelero.

d) Equipamientos.

* Deportivo.

* Asistencial.

* Religioso.

* Educativo y cultural.

* Administrativo público.

* Espectáculos y salas de reunión.

e) Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.

Usos de los espacios no edificables:

f) Parques y jardines públicos.

g) Uso agrícola.

h) Uso ganadero.

SECCION I. USO RESIDENCIAL PRIVADO (VIVIENDA).

Artículo 192. Definición.

1. Es el uso destinado al alojamiento permanente de personas, así como a despachos profesionales anejos o no a la vivienda.

Artículo 193. Clasificación.

1. Según el grado de intensidad y modo de ocupación del suelo se distinguen los siguientes grupos:

a) Grupo 1, vivienda unifamiliar: Se entiende por tal la situada en parcela independiente, en edificio aislado, agrupado o adosado, con un acceso independiente y exclusivo para cada unidad desde la vía pública, con o sin retranqueo a fachada y linderos.

b) Grupo 2, vivienda colectiva o plurifamiliar: Se entiende por tal la constituida por varias viviendas agrupadas en torno o uno o varios núcleos de distribución interior con acceso común desde el exterior.

Artículo 194. Programa de las viviendas.

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

2. Las diferentes piezas que compongan la vivienda tendrán las siguientes características y dimensiones mínimas:

a) Estar. Tendrá una superficie útil no menor de 12 metros cuadrados y su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor de 3 metros.

b) Estar-comedor. Tendrá una superficie útil no menor de 14 metros cuadrados y su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor de 3 metros.

c) Cocina. Tendrá una superficie no menor de 6 metros cuadrados.

d) Dormitorio principal. Tendrá una superficie no menor de 10 metros cuadrados, y al menos uno de sus lados tendrá una dimensión mínima de 2,40 metros.

e) Dormitorio doble. Cuando exista otro dormitorio doble además del principal, éste tendrá una superficie no menor de 8 metros cuadrados y al menos uno de sus lados tendrá una dimensión mínima de 2 metros.

f) Dormitorio sencillo. Tendrá una superficie no menor de 6 metros cuadrados y al menos uno de sus lados tendrá una dimensión mínima de 2 metros.

g) Baño. Tendrá una superficie no menor de 3 metros cuadrados. Dispondrá de, al menos, un lavabo, un inodoro y una ducha o bañera. El acceso no podrá realizarse desde la cocina, ni desde ningún dormitorio; esto último salvo que la vivienda cuente con más de un baño completo. Será necesario el alicatado o la pintura impermeable hasta una altura mínima de 1,50 metros; los paramentos afectados por el uso de la ducha se revestirán hasta una altura mínima de 2,00 metros.

h) Pasillos. Tendrán una anchura mínima de ochenta y cinco centímetros (0,85 m.).

3. Se admiten los trasteros, como dependencias dentro de la propia vivienda, en cuyo caso deberán estar ventilados directamente si su superficie es superior a 6 metros cuadrados, o en sótanos, semisótanos o doblados.

Artículo 195. Dimensiones y condiciones higiénicas.

1. En ningún caso se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos, ni en doblados. Si se permiten las viviendas con techo inclinado tipo buhardilla.

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

3. Asimismo es obligatorio la ventilación directa a través de patio, al menos, de todas las piezas de superficie útil mayor o igual a 6 metros cuadrados, excepto baños y/o aseos que lo podrán hacer mediante ventilación forzada por medio de aspiradores estáticos (Shunt). Este tipo de ventilación será igualmente obligatorio en cocinas, y en despensas sin ventilación directa.

4. Toda habitación, salvo las excepciones del punto anterior, tendrá una ventilación por hueco de superficie no menor que 1/30 de la superficie de su planta y una superficie de iluminación no inferior que 1/10 de la misma.

5. Las dimensiones mínimas del patio de luz y ventilación serán tales que permitan inscribir en ellos un círculo de diámetro igual o mayor a 2 metros si a ellos ventilan exclusivamente cocinas y/o baños y de 3 metros si lo hacen dependencias principales (dormitorios, estar, comedor, ...), con una superficie mínima de 8 metros cuadrados en el primer caso, y de 9 metros cuadrados y con una luz recta en el eje de las ventanas de 3 metros, en el segundo caso.

6. La altura libre mínima será de dos metros sesenta centímetros (2,60 m.), al menos en el 75% de la superficie útil total de la vivienda, pudiéndose reducir en el resto hasta dos metros y cuarenta centímetros (2,40 m.) por la existencia de falso techo.

7. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas dos metros y un centímetro (2,01 m.) de altura y ochenta y dos centímetros y cinco milímetros (0,825 m.) de anchura. Las hojas de las puertas de acceso al resto de las dependencias tendrán las siguientes dimensiones mínimas: un metro y noventa y dos centímetros (1,92 m.) de altura y sesenta y dos centímetros y cinco milímetros de anchura (0,625 m.) para los baños y setenta y dos centímetros y cinco milímetros de anchura (0,725 m.) para el resto de las dependencias.

8. Toda vivienda dentro del núcleo urbano contará con abastecimiento de agua potable desde la red municipal y con instalación para la producción de agua caliente sanitaria. Asimismo, dispondrá de un sistema de evacuación de las aguas usadas, que deberá ser estanco, conectado a la red de saneamiento del municipio.

Artículo 196. Particularidades para el grupo 2: vivienda plurifamiliar.

1. El ancho mínimo de los tramos de escaleras, así como de todas las circulaciones comunes hasta acceder a la vivienda será de 1 metro.

2. Será obligatoria la ventilación directa de la escalera, a partir de la 1.ª planta al menos con hueco de 1 metro cuadrado de superficie. La distancia mínima entre paramentos verticales será de 2,20 metros.

3. Caso de iluminación y ventilación cenital el ojo de escalera tendrá como mínimo treinta centímetros (0,30 m.), y la claraboya ocupará al menos 2/3 de la caja de escalera.

4. Las dimensiones mínimas del patio de luz y ventilación, en todos los casos, serán tales que pueda inscribirse en él una circunferencia de diámetro 3 metros, con una superficie mínima de 9 metros cuadrados, y con una luz recta an el eje de las ventanas de 3 metros.

5. El uso como despacho profesional anejo a la vivienda sólo se autorizará cuando no medie oposición por parte de los otros inquilinos de una finca. En caso de que un propietario desee instalar un despacho profesional anejo a su vivienda, se considerará éste como uso básico. El Ayuntamiento podrá denegar

este uso si se demostrase que implica un tráfico de personas y/o cosas que le hicieran más propio de ser incluido en otro uso distinto.

6. En los edificios plurifamiliares de nueva creación se deberá garantizar la dotación, dentro de la parcela, de ,al menos, una plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 100 metros cuadrados de uso comercial.

SECCION II. USO INDUSTRIAL.

Artículo 197. Definición.

1. Se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados a la transformación de materias primas o su preparación para posteriores transformaciones, incluidas otras operaciones técnicas paralelas, como el envasado, transporte y distribución.

2. Se considerará asimismo como uso industrial el almacenaje, entendiéndose por tal la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores, sin servicio, en general, de venta directa al público.

Artículo 198. Clasificación.

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

a) En función de su grado de intensidad y de las molestias que originan:

* Grupo 1, actividades artesanales y pequeños almacenes compatibles con la vivienda en zonas de uso básico residencial: comprende talleres artesanos, de carácter individual o familiar, o talleres y pequeñas industrias o almacenes que por la pequeña potencia instalada o los productos almacenados no desprenden gases, polvo, olores, ni producen ruidos o vibraciones que puedan ser causa de molestias para el vecindario.

* Grupo 2, actividades compatibles con la vivienda mediante la adopción de fuertes medidas correctoras: comprende almacenes, talleres e industrias que pueden ser tolerados en zonas calificadas como suelo residencial en las que es previsible una alta proporción de implantación industrial. Se incluyen en este grupo los talleres de chapa y pintura del automóvil, así como las acti-

vidades recogidas en las rúbricas 61 y 62 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE).

* Grupo 3, actividades incompatibles con otros usos no industriales: comprende la mediana y gran industria en general, y los centros de almacenaje y distribución de cierta entidad o de productos molestos o peligrosos, que deben estar situados en suelos de clasificación industrial, con exclusión de la que por su insalubridad no pueden ser reducida a límites compatibles con la proximidad de otras actividades industriales.

* Grupo 4, actividades peligrosas o nocivas que no admiten una ubicación contigua a otras actividades: comprenden aquellas industrias que por sus especiales características de nocividad y peligrosidad deben instalarse en zonas aisladas.

b) En función de su localización:

* Situación A: en cualquier planta de piso de edificio no destinado a uso exclusivo industrial, en zonas calificadas de otro uso distinto del industrial.

* Situación B: en planta baja de edificio no destinado a uso exclusivo industrial, en zonas calificadas de otro uso distinto del industrial.

* Situación C: en edificios de uso exclusivo industrial en zonas calificadas de otro uso distinto del industrial.

* Situación D: en edificios calificados como industriales con uso exclusivo o no de una única actividad.

* Situación E: en edificios exclusivos situados en zonas industriales.

* Situación F: en edificios aislados alejados de los núcleos urbanos.

2. Para la calificación de actividades en molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, con respeto en todo caso de las presentes Normas Subsidiarias, sin perjuicio de que vayan produciéndose en ellas las adopciones derivadas de las nuevas legislaciones y normativas en la materia que vayan promulgándose por la Administración Estatal, Autonómica o Local.

Artículo 199. Limitaciones de superficie, densidad y potencia.

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

GRUPO	1	2	3	4
A	Hasta 300 m2 0,05 Kw/m2 8 Kw			
B	Hasta 500 m2 0,05 Kw/m2 12 Kw	Hasta 500 m2 0,05 Kw/m2 12 Kw		
C	Libre 0,1 Kw/m2 60 Kw.	Libre 0,1 Kw/m2 90 Kw.		
D		Libre 0,1 Kw/m2 350 Kw.	Libre. Libre. Libre.	
E			Libre. Libre. Libre.	
F				Libre. Libre. Libre.

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

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

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

3. Excepcionalmente, los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebasados en aquellos casos en que, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales y con la conformidad de la Comisión de Gobierno, el grado de molestia, nocividad o peligrosidad sea admisible por la vecindad.

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

Artículo 200. Normas de Ubicación.

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

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

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

c) Los accesos deberán ubicarse, excepto en los casos de industrias del Grupo I, en calles de anchura entre alineaciones no menor de 10 metros.

Artículo 201. Limitaciones a las molestias originadas por las actividades industriales.

1. Los niveles máximos admisibles de emisión de ruidos por las actividades industriales en las distintas zonas del núcleo urbano y de transmisión a los locales adyacentes, en su caso, serán los recogidos en el Decreto 19/1997, de 4 de febrero, Reglamentación de Ruidos y Vibraciones, de la Consejería de Bienestar Social de la Junta de Extremadura.

2. En cuanto a la emisión de contaminantes, residuos sólidos y vertidos se estará a lo dispuesto por la legislación estatal y autonómica, vigente en cada momento, relativo a cada materia.

SECCION III. SERVICIOS TERCIARIOS.

EPIGRAFE I. USO COMERCIAL.

Artículo 202. Definición.

1. Es el uso que corresponde a locales de servicio al público, destinados a la compraventa al por menor de mercancías comprendidas en las agrupaciones de las rúbricas 64, (salvo la 646), 67, y 97 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), incluyendo la superficie de almacenamiento anexa al establecimiento.

Artículo 203. Clasificación.

1. Se establece las siguientes categorías dentro del uso comercial a efectos de las presentes ordenanzas:

a) Grupo 1, comercio diario y ocasional de productos no molestos ni peligrosos.

b) Grupo 2, comercio ocasional de productos clasificados en el nomenclador del Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Artículo 204. Condiciones de los locales.

1. La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6 metros cuadrados y no podrá tener, salvo en las excepciones marcadas en las presentes ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.

2. En el caso de viviendas unifamiliares con local comercial anexo podrá existir comunicación entre ambos, pero está deberá ser, para el comercio, por zona privada del mismo, nunca por la zona de atención al público, y para la vivienda, preferentemente, por las zonas de acceso a la misma: portal o zaguán.

3. En el caso de edificios plurifamiliares con bajos comerciales, las plantas de vivienda deberán disponer de acceso y escaleras independientes de los locales comerciales de la planta baja, que no podrán comunicarse con la caja de escaleras ni el portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta inalterable al fuego.

4. La altura libre mínima de los locales comerciales en planta baja será de 3,00 metros y de 2,50 metros en planta sótano o semisótano, que deberá estar necesariamente ligada a la actividad de la planta baja del edificio.

5. El ancho mínimo de las escaleras interiores de acceso al público de los locales comerciales será de 1 metro.

6. Los locales comerciales estarán dotados de los siguientes servicios mínimos:

a) Por cada 200 metros cuadrados (o fracción) 1 WC y un lavabo.

b) A partir de 200 metros cuadrados los WC y lavabos se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros, disponiendo de una zona de aislamiento que los separe del espacio propiamente comercial.

c) Para el comercio encuadrado en la rúbrica 648, de la CNAE (supermercados, mercados, almacenes, galerías de alimentación) se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie, equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.

7. Además de las condiciones aquí expuestas, los locales comerciales deberán cumplir las determinaciones de la legislación específica que les sea de aplicación, así como la NBE-CPI/96, Condiciones de protección contra incendios en los edificios (R.D. 2177/1996, de 4 de octubre), y el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios (R.D. 1942/1993, de 5 de noviembre).

EPIGRAFE II. USO ADMINISTRATIVO PRIVADO Y OFICINAS.

Artículo 205. Definición.

1. Se incluyen en este uso las actividades privadas de carácter administrativo, financiero, y de profesionales y despachos privados (rúbricas 63, 755, 756 y la división 8 entera de la CNAE).

Artículo 206. Clasificación.

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

a) Grupo 1, oficinas e instituciones financieras, abiertas al público (rúbricas 755, 756, 81, 82 y 85 de la CNAE).

b) Grupo 2, servicios privados de consulta, asesoría, despachos o estudios profesionales (rúbricas 83, 84 y 86 de la CNAE).

Artículo 207. Condiciones de los locales.

1. Los locales de uso de oficinas cumplirán, además de la legislación específica vigente en cada momento, en cuanto les fuere de aplicación, las mismas condiciones de los locales de uso comercial.

EPIGRAFE III. USO HOSTELERO.

Artículo 208. Definición.

1. Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público destinados tanto a alojamiento temporal como a actividades complementarias: restaurantes, cafés, etc.; comprendidas en las rúbricas 65 y 66 de la CNAE.

Artículo 209. Clasificación.

1. Se establece las siguientes categorías dentro del uso hostelero a efectos de las presentes ordenanzas:

a) Grupo 1, establecimientos de bebidas y cafés, con espectáculos (rúbrica 652 de la CNAE).

b) Grupo 2, establecimientos de bebidas y cafés sin espectáculos y restaurantes (rúbricas 651 y 653 de la CNAE).

c) Grupo 3, establecimientos para alojamiento temporal, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, tiendas, garaje, pistas deportivas, etc. (rúbricas 661, 662, 663 y 669 de la CNAE).

Artículo 210. Condiciones de los locales.

1. Los locales en los que se desarrolle el presente uso deberán cumplir las determinaciones de la legislación específica, vigente en cada momento, que les sea de aplicación, así como la NBE-CPI/96, Condiciones de protección contra incendios en los edificios (R.D. 2177/1996, de 4 de octubre).

2. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones establecidas para cada uso concreto en estas ordenanzas si es que no se regulan sus características en la normativa precisa del ramo.

SECCION IV. EQUIPAMIENTOS.

EPIGRAFE I. USO DEPORTIVO.

Artículo 211. Definición.

1. Es el uso que corresponde a aquellos espacios, edificios y locales, sean de propiedad pública o privada, destinados a la práctica y enseñanza de ejercicios de cultura física y deportes.

Artículo 212. Clasificación.

1. A los efectos de las presentes Ordenanzas, se establece la siguiente clasificación:

a) Grupo 1, espacios libres y locales para la práctica deportiva sin espectadores (rúbrica 986 de la CNAE).

b) Grupo 2, espacios libres y locales para la práctica deportiva con espectadores (rúbrica 986 de la CNAE).

Artículo 213. Condiciones de los locales.

1. Los locales en los que se desarrolle el presente uso deberán cumplir las determinaciones de la legislación específica, vigente en cada momento, que les sea de aplicación.

2. Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre el suelo público se utilizará como normativa de diseño la editada por el Consejo Superior de Deportes.

EPIGRAFE II. USO ASISTENCIAL.

Artículo 214. Definición.

1. Es el uso que corresponde a aquellos edificios, públicos o privados, destinados a la prestación de asistencia médica y servi-

cios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o de hospitalización, incluyendo los que se presten en despachos profesionales.

Artículo 215. Clasificación.

1. A los efectos de las presentes Ordenanzas, se establecen los siguientes grupos:

a) Grupo 1, hospitales, centros de salud, clínicas y sanatorios de medicina humana, correspondientes a las rúbricas 941 y 942 de la CNAE.

b) Grupo 2, consultas de médicos en sus diversas especialidades sin régimen de internado, rúbricas 943 a 945.

c) Grupo 3, consultas y clínicas veterinarias, rúbrica 946 de la CNAE.

Artículo 216. Condiciones de los locales.

1. Los locales en los que se desarrolle el presente uso deberán cumplir las determinaciones de la legislación específica, vigente en cada momento, que les sea de aplicación, así como la NBE-CPI/96, Condiciones de protección contra incendios en los edificios (R.D. 2177/1996, de 4 de octubre).

EPIGRAFE III. USO RELIGIOSO.

Artículo 217. Definición.

1. Es el uso que corresponde a aquellos edificios públicos o privados destinados al culto de las distintas religiones.

Artículo 218. Clasificación.

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

a) Grupo 1, conjuntos destinados exclusivamente al culto y reunión sin residencia aneja (rúbrica 955 de la CNAE).

b) Grupo 2, conjuntos destinados al culto y reunión con residencia aneja (rúbrica 955 de la CNAE).

Artículo 219. Condiciones de los locales.

1. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes que les sean de aplicación, y, en el caso del Grupo II, las zonas destinadas a residencia cumplirán las condiciones del grupo 3 del uso hostelero.

2. En todo caso, para las construcciones comprendidas en el Grupo I se estará a lo dispuesto para los edificios de uso de espectáculos y salas de reunión de aforo equivalente, y en especial a lo que se refiere a barreras arquitectónicas, condiciones de seguridad frente a pánico e incendio, etc.

EPIGRAFE IV. USO EDUCATIVO Y CULTURAL.

Artículo 220. Definición.

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

Artículo 221. Clasificación.

1. A efectos de las presentes ordenanzas, se establece la siguiente clasificación:

a) Grupo 1, corresponde a los centros de propiedad pública (rúbricas 931.1, 932.1, 933.1, 934.1 y 937).

b) Grupo 2, corresponde a los centros de propiedad privada (rúbricas 931.2, 932.2, 933.2, 933.3 y 934.2).

Artículo 222. Condiciones de los locales.

1. Los locales en los que se desarrolle el presente uso deberán cumplir las determinaciones de la legislación específica, vigente en cada momento, que les sea de aplicación, así como la NBE-CPI/96, Condiciones de protección contra incendios en los edificios (R.D. 2177/1996, de 4 de octubre).

EPIGRAFE V. USO ADMINISTRATIVO PÚBLICO.

Artículo 223. Definición.

1. Es el uso que corresponde a aquellos edificios sede de organismos públicos de las administraciones estatales, autonómicas o locales, con o sin atención al público.

Artículo 224. Clasificación.

1. Se establece una única categoría que engloba todos los centros administrativos públicos.

Artículo 225. Condiciones de los locales.

1. Los locales cumplirán las mismas condiciones que los del uso

administrativo privado, además de las normas técnicas particulares que puedan establecer las distintas administraciones para sus edificios.

EPIGRAFE VI. ESPECTACULOS Y SALAS DE REUNION.

Artículo 226. Definición.

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

Artículo 227. Clasificación.

1. A efectos de las presentes Ordenanzas, se establece:

a) Grupo 1, establecimientos con usos recreativos, culturales y de espectáculos (rúbricas 963 y 965 de la CNAE).

b) Grupo 2, establecimientos públicos encuadrados en la rúbrica 969 de la CNAE.

Artículo 228. Condiciones de los locales.

1. Los locales en los que se desarrolle el presente uso deberán cumplir las determinaciones de la legislación específica, vigente en cada momento, que les sea de aplicación, y en especial el Reglamento general de policía de espectáculos y actividades recreativas (R.D. 2816/1982, de 27 de agosto), así como la NBE-CPI/96, Condiciones de protección contra incendios en los edificios (R.D. 2177/1996, de 4 de octubre).

SECCION V. GARAJE, APARCAMIENTO Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL.

Artículo 229. Definición.

1. Se define como uso de garaje o aparcamiento el desarrollado en todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, ya sea al aire libre o en el interior de un edificio. Se consideran incluidos dentro de esta definición los depósitos de los establecimientos de alquiler o venta de automóviles.

2. Se entiende por servicios del automóvil todos los usos destinados a asistir al automóvil, tales como:

a) Estaciones de Servicio, que es toda instalación que contenga aparatos para el suministro de carburante y otras actividades complementarias.

b) Talleres mecánicos, que son los locales destinados a la conservación, limpieza y reparación de automóviles y maquinaria agrí-

cola. Por su carácter mixto, de actividad industrial y de servicios, deberán cumplir asimismo la normativa para uso industrial.

Artículo 230. Clasificación.

1. A efectos de las presentes Normas Subsidiarias, se establecen las siguientes tipologías del uso de garaje, aparcamiento y servicios del automóvil:

a) Grupo 1, garaje en bajos y sótanos de vivienda.

b) Grupo 2, garaje en edificio exclusivo o en bajos y sótano de edificio no residencial.

c) Grupo 3, talleres del automóvil con excepción de los de chapa y pintura, que se considerarán de uso industrial.

d) Grupo 4, estaciones de servicio.

e) Grupo 5, aparcamiento en superficie al aire libre en recinto específico para este uso, excluido el aparcamiento en la vía pública.

Artículo 231. Condiciones de los locales.

1. Los locales destinados a los usos comprendidos en los grupos 3 y 4 cumplirán la normativa específica en vigor dictada por el Ministerio de Industria y Energía, así como cualquier otra que le pueda ser de aplicación, ya sea de carácter estatal, o autonómico.

2. Las condiciones de los locales para los usos comprendidos en los grupos 1 y 2 serán las siguientes:

a) El tamaño mínimo de las plazas de aparcamiento será de 2,20 x 4,50 metros y los viales interiores de acceso serán de 3, 3,50 y 4,50 metros, respectivamente, en función del tipo de aparcamiento: en línea, a 45º o en batería.

b) La altura libre mínima será superior a 2,20 metros, medidos en cualquier punto del local. Admitiéndose descuelgues puntuales de elementos estructurales o instalaciones que dejen libre una altura de 2 metros.

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

d) Las rampas tendrán pendientes máximas del 18% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos, medidos en la línea media, y una anchura mínima en toda su longitud de 3 metros. El radio de giro mínimo será de 5 metros.

e) Los elementos constructivos serán todos resistentes al fuego, no pudiendo dejarse elementos metálicos estructurales sin la correspondiente protección ignífuga.

f) Los locales contarán con ventilación natural, preferentemente mediante ventanas o mediante rejillas situadas en las puertas de acceso a los garajes, de una superficie tal que impida la acumulación de gases nocivos en proporción a la admitida por la normativa específica. Cuando en edificios con garaje subterráneo la capacidad del mismo exceda de 5 plazas, la ventilación se hará por medio de chimeneas destinadas a este uso exclusivo, las cuales serán estancas, con sección uniforme a lo largo de su trazado, construidas con elementos resistentes al fuego y sobrepasarán en 1 metro la altura de la cubierta. En todo caso se estará a lo dispuesto por la NTE-ISV.

g) En cuanto a la protección contra incendios se estará a lo dispuesto por la Norma Básica de Protección contra Incendios: NBE-CPI/96 o en aquella norma que la desarrolle o sustituya en el futuro. En todo caso el garaje dispondrá de un grifo con record y manguera.

h) Será obligatoria la evacuación de aguas residuales, mediante la instalación de sumideros sifónicos.

i) Respecto a la iluminación, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente. En cualquier caso, el modelo de aparatos y mecanismos eléctricos será tal que quede garantizada la estanqueidad frente al agua, humo o polvo.

3. A los efectos de cumplimiento de capacidad de cada local, que se estime máximo, el proyecto de local destinado a garaje graficará las plazas. Una vez construido el edificio, se localizarán las plazas en el pavimento, quedando prohibida tanto la venta de plazas suplementarias como la ocupación del espacio por más vehículos que los autorizados.

4. Por lo que respecta a los espacios destinados al aparcamiento en superficie, incluidos en el grupo 5, deberán cumplir las condiciones en cuanto a accesos y dimensiones de las plazas de aparcamiento y viales de distribución especificadas para los grupos 1 y 2. Se dotará de arbolado, al menos con una planta por cada dos plazas, y con vegetación que oculte, en lo posible, la visión de los vehículos, procurando la integración del conjunto en el entorno en el que se localice.

SECCION VI. PARQUES Y JARDINES PUBLICOS.

Artículo 232. Definición.

1. Es el uso que corresponde a aquellos espacios destinados a

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

Artículo 233. Condiciones.

1. Los espacios libres, parques y jardines calificados como zonas verdes, serán necesariamente de uso y dominio público.

2. Sólo se permitirán en ellos construcciones para servicios, como aseos, almacenes para herramientas de conservación y mantenimiento, e instalación de bares y kioscos.

SECCION VII. USOS FUERA DE ORDENACION.

Artículo 234. Locales con uso fuera de Ordenación.

1. Las actividades existentes, o los locales en los que se desarrollen, que en el momento de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias no fuesen conformes con las determinaciones de éstas por cualquier motivo (intensidad, calificación del suelo, condiciones higiénico-sanitarias, etc.), serán considerados fuera de ordenación.

2. Estas actividades no podrán traspasarse, venderse o alquilarse a nuevos titulares o personas jurídicas que pretendieren conservar su uso o destino disconforme con las Normas Subsidiarias.

3. Tampoco podrán ser objeto, los locales en los que se desarrollen estos usos fuera de ordenación, de obras de reforma, mejora o ampliación tendentes a mantener la actividad o aumentar su intensidad.

4. Asimismo, no se permitirán ampliaciones de los usos actuales, que resulten conformes con las Normas Subsidiarias, que excedan la superficie o intensidad del uso máxima establecida.

CAPITULO V

CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION

Artículo 235. Competencia.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 3 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en su apartado K), la administración urbanística competente en materia de planeamiento tiene facultades para orientar la com-

posición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.

2. Por tanto, la promoción, defensa y conservación de un medio ambiente urbano de calidad, desde el punto de vista estético, corresponde al Ayuntamiento, a través de las Ordenanzas de las presentes Normas Subsidiarias.

3. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, pudiéndose referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio, como a su composición, los materiales y color a emplear, y a los detalles ornamentales de todo tipo.

4. En el mismo sentido, el Ayuntamiento y los organismos competentes podrán también ordenar, por motivos de interés estético, la ejecución de obras de conservación u de reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén necesariamente incluidas en un plan específico dentro de estas Normas Subsidiarias. El coste de las obras se sufragará por los propietarios o la Administración, en los términos que establezca la legislación aplicable.

Artículo 236. Tratamiento superficial de los paramentos verticales de la edificación.

1. Se prohíben los ladrillos caravista bicolors, plaquetas cerámicas y similares, en la totalidad del suelo urbano, así como los azulejos, serigrafiados o no, en la totalidad de la fachada o en zócalos y recercados.

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

3. En las plantas bajas se admiten zócalos de materiales tradicionales hasta una altura máxima de 1,00 metro, sin perjuicio de lo establecido en los apartados 1 y 2 del presente artículo. La medición se hará en el punto medio de la fachada.

4. Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja, de manera fehaciente y buscando el máximo de continuidad con los huecos superiores. En este sentido, cuando la planta baja vaya a estar destinada a local comercial sin uso específico, se deberán prever en la construcción los huecos, tratándose el resto de la fachada de esta planta con el mismo material y color que la de todo el edificio. No se permitirá el cerramiento provisional con fabrica vista de ladrillo o bloque para revestir.

5. Aquellas parcelas con medianeras vistas deberán tratar este paramento con los mismos criterios que se utilicen para la fachada principal en cuanto color y texturas.

6. El color predominante en los enfoscados será el blanco, autorizándose también los ocres claros, tierra y gamas intermedias, siempre que carezcan de brillo.

Artículo 237. Disposición y dimensiones de los huecos de fachada.

1. En la composición de las fachadas se procurará que predomine el macizo sobre el hueco. En este sentido la superficie ocupada por los huecos de fachada, incluidos los de la planta baja, no podrá exceder del 50 por ciento de la superficie total de la misma.

2. La proporción de los huecos será la tradicional, procurándose que predomine la dimensión vertical sobre la horizontal, evitando el diseño de huecos horizontales. En ningún caso los huecos tendrán una anchura superior a los 2,50 metros.

3. Se prohíben las soluciones arquitectónicas que subrayen la continuidad vertical u horizontal entre los diferentes huecos de fachada mediante superpuestos, y/o impostas de distinto material, textura o color. Esta continuidad, si se desea, se obtendrá mediante las proporciones de los huecos y su disposición relativa.

4. En planta baja se prohíbe todo tipo de escaparates que sobresalgan de la línea de fachada.

5. La alineación de fachada de calle tiene a todos los efectos carácter de alineación obligatoria. Excepcionalmente, en casos suficientemente razonados en cuanto a la solución arquitectónica adoptada, se admitirán terrazas con el cerramiento retranqueado, siempre que éste retranqueo no sobrepase 1,50 metros de fondo.

6. Únicamente se permitirán dos entradas de vehículos por cada parcela existente, excepto en viviendas unifamiliares en que será única, sin perjuicio de la prohibición expresada para espacios públicos y zonas verdes.

7. En aquellas calles que puedan desarrollarse con tratamiento especial de acerados, ya sea por pavimento o ajardinamiento, queda expresamente prohibida la apertura de nuevas entradas de carruajes, dado el impacto que producen sobre la calidad ambiental de estos espacios.

Artículo 238. Cerramiento de los espacios libres.

1. Los cerramientos de los espacios libres se ejecutarán con el

mismo material y color que se emplee para las fachadas. Por lo demás, regirán las mismas condiciones que para los paramentos verticales.

2. En el caso de cerramientos de espacios libres en parcelas con fachadas retranqueadas, se ejecutarán con un zócalo del mismo material y color que se emplee para la construcción de los paramentos verticales, con una altura máxima de 60 centímetros. Por encima de este zócalo se colocarán elementos de cerrajería hasta una altura total de 2 metros, los cuales presentarán un aspecto diáfano; no obstante lo cual podrán hacerse opacos mediante setos vivos, presencia de trepadoras u otros elementos vegetales.

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

Artículo 239. Balcones, miradores y otros vuelos.

1. Se admiten balcones salientes del plano de fachada con antepechos de cerrajería. Se prohíben los cerramientos de fábrica en los antepechos de los balcones.

2. El grueso máximo del balcón incluido solado será de 15 centímetros en su borde exterior.

3. Se prohíben los miradores o cuerpos cerrados y salientes del plano de fachada, a excepción de aquéllos acristalados en todo perímetro, y que no tengan una longitud superior a 2,5 metros. Tan sólo podrán construirse a partir de la primera planta.

4. La separación entre los vuelos de los balcones y los miradores permitidos y la medianería será como mínimo de 0,60 metros.

5. Se prohíben expresamente los cuerpos volados, entendidos como cuerpos cerrados de habitaciones que sobresalen de la línea de fachada.

6. El vuelo máximo de cualquiera de los elementos salientes del plano de fachada permitidos por este artículo tendrá la menor de las siguientes dimensiones:

- a) 50 centímetros,
- b) el 7% del ancho de la calle,
- c) una dimensión tal que su proyección vertical quede a 15 centímetros de la arista exterior del bordillo del acerado hacia el interior de éste.

7. Los voladizos, cornisas y resaltes sólo podrán aparecer a partir del forjado de suelo de la planta primera y siempre a partir de una altura libre de 3,50 metros.

Artículo 240. Instalaciones sobre fachada.

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

2. Queda prohibido el tendido de conductores vistos, correspondientes a alumbrado público, suministro de energía eléctrica, servicio telefónico, y cualesquiera otros, ya sea grapeados a los paramentos o apoyados sobre postes o palomillas. Los edificios de nueva planta que se proyecten en el suelo urbano dispondrán de los elementos constructivos necesarios (tuberías, arquetas, montantes, etc.) para que una vez finalizada la obra, cualquier tipo de conductor exterior desnudo o aislado existente pueda quedar perfectamente oculto. Independientemente de ello, todo edificio de nueva planta preverá conductos ocultos para las acometidas de aquéllas redes (electricidad y teléfono) que obligatoriamente habrán de ir subterráneas en el futuro.

Artículo 241. Cubiertas.

1. En la crujía de fachada, como mínimo, las cubiertas serán inclinadas y con una pendiente máxima del 50%.

2. En cuanto a los materiales de acabado:

a) Quedan autorizados los materiales cerámicos (teja plana o curva), las tejas de hormigón y cualquier otro material análogo.

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

3. Las construcciones por encima de la altura máxima permitida de la cubierta se destinarán exclusivamente a satisfacer necesidades técnicas del edificio, y no serán susceptibles de conversión en piezas habitables. Deberán aparecer perfectamente grafiadas en los planos y el proyectista deberá resolver su integración con el resto de los elementos arquitectónicos del edificio.

4. Todos los elementos técnicos y mecánicos, tales como chimeneas de ventilación, antenas de televisión, extractores, torres y aparatos de refrigeración, depósitos, etc., aparecerán grafiados en

planos y estarán sometidos a las limitaciones que para cada uno de ellos marque la reglamentación vigente y los diferentes títulos de estas Normas.

Artículo 242. Pavimentos en los espacios libres privados.

1. En aquellos espacios libres de las parcelas privadas que sean contiguos a espacios libres públicos y no tengan solución de continuidad con ellos, se utilizará un material idéntico, equivalente o armonizante con el que fije el proyecto de urbanización para los itinerarios peatonales.

2. A estos efectos deberá indicarse en el proyecto que se presente ante el Ayuntamiento en solicitud de licencia el modelo de pavimento a utilizar.

Artículo 243. Edificios singulares.

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

2. Como norma general será precisa, en los casos en los que no se respete la totalidad de la ordenanza estética, la tramitación de licencia tipo L3, incluso aunque se trate de promociones oficiales, ya que éstas están igualmente sometidas al acto administrativo de concesión de licencia.

TITULO V

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPITULO I

DIVISION NORMATIVA

Artículo 244. División según usos básicos.

1. El suelo urbano, a los efectos de regulación de las condiciones particulares de la edificación y usos compatibles, se divide en las siguientes grandes áreas, en función del uso básico:

a) Residencial.

* Residencial en caso antiguo. (RC).

* Residencial en ensanche. (RE).

b) Industrial. (Id.).

c) Equipamental:

* Deportivo. (Dp.).

* Asistencial. (As.).

* Religioso. (Rg.).

* Educativo y cultural. (Ed.).

* Administrativo público. (Ad.).

d) Espacios libres. (El).

2. Estas áreas quedan delimitadas, en los planos de clasificación y calificación del suelo urbano, mediante tramas y las siglas arriba especificadas.

CAPITULO II

CONDICIONES PARTICULARES SEGUN AREAS HOMOGENEAS

SECCION I. RESIDENCIAL

Artículo 245. Definición y tipologías básicas.

1. El uso Residencial agrupa las distintas tipologías de vivienda que pueden ser permitidas dentro de cada una de las zonas edificables ó susceptibles de llegar a serlo mediante la ejecución del planeamiento.

2. Se distinguen dos zonas homogéneas básicas, que constituyen otras tantas claves de identificación en los planos de calificación del suelo urbano:

a) Residencial en casco antiguo.

b) Residencial en zonas de ensanche.

3. Las distintas manzanas del núcleo urbano tendrán la calificación indicada en la calle a la cual tengan frente de fachada.

4. Las parcelas con frentes de fachada opuestos a calles con distinta calificación, tendrán en cada fachada la que corresponda a la calle a la que tiene frente.

5. En estos casos, las condiciones de aprovechamiento serán las correspondientes a la calificación de cada calle hasta la mitad de la parcela.

Epígrafe 1. Clave 1: Residencial en Casco Antiguo

Artículo 246. Definición.

1. Regula el aprovechamiento en aquellas manzanas del casco urbano en las que la edificación es compacta, careciendo de espacios libres significativos en el interior de la manzana, excepto

pequeños patios de ventilación o bolsas de terreno inedicadas pertenecientes a alguna parcela de gran superficie y pequeña fachada, en proporción a aquélla.

Artículo 247. Objetivos.

1. Los objetivos perseguidos con esta ordenanza son los siguientes:

- a) Conservación del ambiente urbano.
- b) Respeto de las tipologías de vivienda tradicionales, pero buscando la mejora higiénica y funcional de las mismas, mediante el aumento de la dimensión de los patios y la ventilación de todas las dependencias.
- c) Aumento de la dimensión de las parcelas en algunas zonas.
- d) Apoyo a la diversidad de usos.

Artículo 248. Alineaciones y rasantes.

1. Sin perjuicio de lo especificado en el artículo 136.1 serán las establecidas en los planos correspondientes.

2. Quedan prohibidos los retranqueos de la edificación con respecto a las alineaciones oficiales.

3. Excepcionalmente se permitirán soportales siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- a) El fondo mínimo del soportal será de 3 metros.
- b) La distancia máxima entre soportes será de 4,5 metros y el ritmo constante.
- c) Los soportales alcanzarán la totalidad del frente de la manzana.

Artículo 249. Parcela mínima.

1. Será de cien metros cuadrados (100 m^2) para las nuevas parcelaciones.

2. Las parcelas con superficie menor a cien metros cuadrados recogidas en el plano catastral del Ministerio de Hacienda vigente en el momento de aprobación de las Normas Subsidiarias no estarán sometidas a esta limitación de superficie.

3. No obstante, serán inedicables aquellas parcelas que no sean capaces de albergar una vivienda mínima conforme se define en el artículo 194.1.

Artículo 250. Frente Mínimo.

1. Será de 6 metros, excepto para las parcelas con frente me-

nor recogidas en el plano catastral del Ministerio de Hacienda vigente en el momento de aprobación de las Normas Subsidiarias.

2. No se establece frente máximo.

Artículo 251. Fondo Máximo Edificable.

1. No se fija fondo máximo edificable, con independencia de los patios que sea necesario prever para garantizar las condiciones higiénicas de la edificación cuando ésta sea de uso residencial.

Artículo 252. Superficie de ocupación máxima.

1. Podrá ser del cien por cien de la superficie de la parcela, sin perjuicio de lo previsto en el artículo anterior en cuanto a los patios.

Artículo 253. Alturas máxima y número de plantas.

1. El número máximo de plantas será de dos (baja + una), no autorizándose en el caso de construir dos plantas la elevación en fachada de los doblados.

2. La altura máxima de la edificación, así como la altura libre mínima de las distintas plantas serán las establecidas con carácter general, en las Condiciones Generales de Aprovechamiento, Capítulo III del Título IV.

Artículo 254. Edificabilidad.

1. Será la que resulte de la aplicación de los parámetros descritos en los artículos anteriores, hasta un máximo de:

- a) $1,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$ en parcelas de superficie menor a 150 m^2 .
- b) $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ en parcelas de superficie mayor a 150 m^2 .

2. Dicha edificabilidad se computará a partir de un fondo de parcela de 6 metros. En el citado fondo se podrá edificar hasta $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$, independientemente de la superficie de la parcela.

Artículo 255. Usos de la edificación.

1. Residencial privado.

Permitidos los grupos 1 y 2.

En el caso del grupo 2, cuando la edificación tenga un número superior a seis viviendas, se exige la habilitación de una plaza cubierta para automóvil por cada vivienda y por cada 100 me-

tros cuadrados construidos de uso comercial o de oficina, redondeándose la fracción al entero más próximo. Se admite el cumplimiento de esta obligación mediante la provisión de las plazas de garaje en otro lugar distinto del edificio para el que se solicite licencia, siempre que se encuentre en el interior de la misma zona de ordenanza y que el instrumento notarial asegure la indivisibilidad de la propiedad entre la vivienda o local y la plaza de garaje.

2. Industria y almacenaje.

Permitidas las del grupo 1 en Situación A o B, y en situación C siempre que se trate de un edificio de una sola planta.

En planta sótano, sólo se permite almacén o aseos y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja.

En cualquier caso deberá demostrarse en el proyecto con el que solicite licencia de apertura que se han adoptado las medidas correctoras precisas que garanticen que no se producen molestias para el vecindario.

3. Comercial.

Permitidos los grupos 1 y 2. Este último siempre que se garanticen las condiciones de protección o las medidas correctoras que eviten molestias o peligros para el vecindario.

4. Administrativo privado y oficinas.

Permitido el grupo 1 en planta baja y en planta sótano cuando ésta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local de oficinas situado en planta baja. El grupo 2 se permite en planta baja y primera.

5. Hostelería.

Está permitido en los tres grupos si es en edificio exclusivo. En caso contrario:

a) El grupo 1 está permitido en planta baja y en planta sótano cuando ésta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local situado en planta baja.

b) El grupo 2 está permitido en planta baja o primera, y en planta sótano cuando ésta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local situado en planta baja.

c) El grupo 3 está permitido en todas las plantas.

6. Deportivo.

Permitido en sus dos grupos en edificio de uso exclusivo. Permi-

tido el grupo 1 en planta baja y en planta sótano cuando ésta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local situado en planta baja.

7. Asistencial.

Se admiten los usos correspondientes a todos los grupos en edificio exclusivo. En caso contrario:

- a) El grupo 1 y 3 sólo en planta baja.
- b) El grupo 2 en cualquier planta.

8. Religioso.

Permitido en sus dos grupos en edificio exclusivo, en caso contrario solo en planta baja y siempre con acceso distinto al del posible uso residencial.

9. Educativo y cultural.

Se admite en todas las categorías sin limitaciones.

10. Administrativo público.

Se admite en todas las categorías sin limitaciones.

11. Espectáculo y salas de reunión.

Se admite en todas sus categorías sin limitaciones, salvo el uso de salas de cine que sólo se admite en planta baja.

12. Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.

Permitidos los grupos 1 y 2, prohibidos todos los demás.

Epígrafe 2. Clave 2: Residencial en zonas de ensanche.

Artículo 256. Definición.

1. Regula el aprovechamiento de las parcelas de tamaño medio, con espacio libre trasero, normalmente, que constituyen las manzanas de formación posterior a la del casco antiguo, con un trazado generalmente más regular.

Artículo 257. Objetivos.

1. Los objetivos perseguidos con esta ordenanza son los siguientes:

a) Consolidación del ambiente urbano caracterizado por parcelas de dimensiones mayores a las del casco antiguo y con mejores condiciones de ventilación y soleamiento al limitar la ocupación del interior de la manzana mediante el fondo máximo edificable y aumentar el ancho de calle en las nuevas ordenaciones.

b) Respeto de las tipologías de vivienda tradicionales, pero buscando la mejora higiénica y funcional de las mismas, mediante el aumento de la dimensión de los patios y la ventilación de todas las dependencias.

c) Apoyo a la diversidad de usos.

Artículo 258. Alineaciones y rasantes.

1. Las alineaciones exteriores serán las definidas en los planos correspondientes.

2. Las alineaciones exteriores son obligatorias. Sólo se permitirán retranqueos del frente de fachada completo y siempre que se justifique adecuadamente, tanto la obligatoriedad técnica del retranqueo, como las condiciones estéticas del tratamiento de medianerías vistas y espacio que deja libre aquél.

Artículo 259. Parcela mínima.

1. Será de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m.²) para las nuevas parcelaciones.

2. Las parcelas con superficie inferior a 150 metros cuadrados recogidas en el plano catastral del Ministerio de Hacienda vigente en el momento de aprobación de las Normas Subsidiarias no estarán sometidas a esta limitación de superficie.

3. No obstante, serán inedificables aquellas parcelas que no sean capaces de albergar una vivienda mínima conforme se define en el artículo 194.1

Artículo 260. Frente Mínimo.

1. Será de 8 metros para las nuevas parcelaciones, excepto para las parcelas con frente menor recogidas en el plano catastral del Ministerio de Hacienda vigente en el momento de aprobación de las Normas Subsidiarias.

2. No se establece frente máximo.

Artículo 261. Fondo Máximo edificable.

1. Será de 15 metros para todas las plantas de la edificación principal.

Artículo 262. Superficie de ocupación máxima.

1. Será del 100 por cien de la franja comprendida entre la alineación oficial de fachada y la línea de fondo máximo edificable.

2. El resto del solar se destinará a espacios libres o a usos complementarios de la vivienda, debiendo ser accesible desde cada una de éstas o desde los espacios comunes, en el caso de viviendas plurifamiliares.

3. La ocupación máxima, en el caso expuesto en el punto anterior, será del 40% del espacio no ocupado por la edificación principal. Ningún elemento de las edificaciones secundarias podrá superar la altura máxima de 4,50 metros.

4. En planta baja, cuando esta planta no se dedique a vivienda, se podrá ocupar hasta el 100% del solar para otros usos.

Artículo 263. Altura máxima y número de plantas.

1. El número máximo de plantas será de dos (baja + una), no autorizándose en el caso de construir dos plantas la elevación en fachada de los doblados.

2. La altura máxima de la edificación, así como la altura libre mínima de las distintas plantas serán las establecidas con carácter general, en las Condiciones Generales de Aprovechamiento, Capítulo III del Título IV.

Artículo 264. Edificabilidad.

1. Será el resultado de aplicar los parámetros definidos en los artículos anteriores.

Artículo 265. Usos de la edificación.

1. Residencial privado.

Permitidos los grupos 1 y 2.

En el caso del grupo 2, cuando la edificación tenga un número superior a seis viviendas, se exige la habilitación de una plaza cubierta para automóvil por cada vivienda y por cada 100 metros cuadrados construidos de uso comercial o de oficina, redondeándose la fracción al entero más próximo. Se admite el cumplimiento de esta obligación mediante la provisión de las plazas de garaje en otro lugar distinto del edificio para el que se solicite licencia, siempre que se encuentre en el interior de la misma zona de ordenanza y que el instrumento notarial asegure la indivisibilidad de la propiedad entre la vivienda o local y la plaza de garaje.

2. Industria y almacenaje.

Permitidas las del grupo 1 en Situación A o B, y en situación C siempre que se trate de un edificio de una sola planta.

En planta sótano, sólo se permite almacén o aseos y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja.

En cualquier caso deberá demostrarse en el proyecto con el que solicite licencia de apertura que se han adoptado las medidas correctoras precisas que garanticen que no se producen molestias para el vecindario.

3. Comercial.

Permitidos los grupos 1 y 2. Este último siempre que se garanticen las condiciones de protección o las medidas correctoras que eviten molestias o peligros para el vecindario.

4. Administrativo privado y oficinas.

Permitido el grupo 1 en planta baja y en planta sótano cuando ésta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local de oficinas situado en planta baja. El grupo 2 se permite en planta baja y primera.

5. Hostelería.

Está permitido en los tres grupos si es en edificio exclusivo. En caso contrario:

a) El grupo 1 está permitido en planta baja y en planta sótano cuando ésta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local situado en planta baja.

b) El grupo 2 está permitido en planta baja o primera, y en planta sótano cuando ésta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local situado en planta baja.

c) El grupo 3 está permitido en todas las plantas.

6. Deportivo.

Permitido en sus dos grupos en edificio de uso exclusivo. Permitido el grupo 1 en planta baja y en planta sótano cuando ésta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local situado en planta baja.

7. Asistencial.

Se admiten los usos correspondientes a todos los grupos en edificio exclusivo. En caso contrario:

a) El grupo 1 y 3 sólo en planta baja.

b) El grupo 2 en cualquier planta.

8. Religioso.

Permitido en sus dos grupos en edificio exclusivo, en caso con-

trario sólo en planta baja y siempre con acceso distinto al del posible uso residencial.

9. Educativo y cultural.

Se admite en todas las categorías sin limitaciones.

10. Administrativo público.

Se admite en todas las categorías sin limitaciones.

11. Espectáculo y salas de reunión.

Se admite en todas sus categorías sin limitaciones, salvo el uso de salas de cine que sólo se admite en planta baja.

12. Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.

Permitidos los grupos 1 y 2, prohibidos todos los demás.

SECCION II. INDUSTRIAL

Artículo 266. Definición.

1. Corresponde a la edificación con uso exclusivo industrial que por sus características no tolerables, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas deben emplazarse alejadas de las zonas residenciales.

Artículo 267. Alineaciones.

1. Son las definidas en la documentación gráfica de las presentes Normas Subsidiarias.

2. Será obligatorio un retranqueo mínimo y máximo de cinco metros a la alineación exterior de fachada.

3. Asimismo, será obligatorio un retranqueo de dos metros a los linderos laterales y al de fondo de la parcela, salvo en el caso de promociones de más de una nave, adosadas entre sí, sobre varias parcelas agrupadas, en las que sólo será necesario el retranqueo lateral en las parcelas extremas de la serie.

Artículo 268. Parcela mínima.

1. La parcela mínima será de 500 metros cuadrados.

2. En el caso de promociones de más de una nave adosadas entre sí, se podrá reducir esta dimensión mínima de parcela hasta 300 metros cuadrados por cada nave que integre la promoción.

Artículo 269. Frente mínimo.

1. El frente mínimo de parcela será de 15 metros.

Artículo 270. Fondo máximo edificable.

1. El fondo máximo edificable será libre, sin perjuicio de los retranqueos obligatorios al lindero trasero de la parcela.

Artículo 271. Superficie de ocupación máxima.

1. No se fija superficie máxima de ocupación, quedando ésta en función del resto de las condiciones de la presente Ordenanza.

Artículo 272. Altura máxima y número de plantas.

1. En el caso de naves industriales, ya sean de estructura metálica o prefabricada de hormigón, la altura máxima al nacimiento de la cubierta será de cinco metros. Se permitirá dentro de la nave industrial la construcción de una entreplanta para usos de oficina, vestuarios, almacén, etc., siempre que no ocupe más del 40 por ciento de la superficie libre de la nave.

2. Para construcciones convencionales el número máximo de plantas será de dos. La altura máxima de la edificación, así como la altura libre mínima de las distintas plantas serán las establecidas con carácter general, en las Condiciones Generales de Aprovechamiento, Capítulo III del Título IV.

Artículo 273. Condiciones estéticas.

1. El cerramiento de las edificaciones podrá realizarse con fábrica vista o revestida, o cualquier otro material prefabricado con acabado visto o para ser revestido. En ningún caso se permitirá dejar sin revestir un material concebido para recibir un acabado.

2. El cerramiento de las parcelas en los frentes de fachada deberá estar constituido, como mínimo, por un zócalo de fábrica de 60 centímetros de altura, pudiendo ser el resto, hasta la altura de cerramiento, de cerrajería o de malla metálica. Las consideraciones respecto al acabado de los materiales del punto 1 de este artículo son aplicables a este zócalo.

3. El cerramiento del resto de los linderos podrá ser de malla simple torsión o material análogo.

4. Las cubiertas y sus faldones deberán ser de material no reflectante, debiendo ser lacadas en el caso de estar constituidas por placas grecadas de acero laminado.

Artículo 274. Usos de la edificación.

1. Residencial privado.

Permitido sólo el grupo 1 con un límite máximo de 1 vivienda

y 200 metros cuadrados totales edificados por parcela industrial, y siempre para uso exclusivo del personal de la empresa.

La vivienda deberá quedar perfectamente integrada en el edificio industrial, no permitiéndose viviendas aisladas dentro de la parcela, salvo que la vivienda esté destinada al guarda de las instalaciones. En ningún caso se permitirá la implantación, sobre la parcela industrial, de una vivienda aislada como primera residencia del propietario de la industria.

2. Industria y almacenaje.

Se admiten los usos correspondientes a los grupos 1, 2 y 3. Deberá garantizarse la dotación, dentro de cada parcela, de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados construidos destinados a este uso.

3. Comercial.

Prohibido en todas sus categorías.

4. Administrativo privado y oficinas.

Sólo se admitirán las oficinas vinculadas a la industria a la que sirvan, debiendo garantizar, dentro de cada parcela, la dotación de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados construidos destinados a este uso.

5. Hostelería.

Tan sólo se permitirá un bar o cafetería con servicio de comidas por cada 15 industrias instaladas.

Este establecimiento podrá formar parte de otro de carácter industrial, del que deberá estar funcionalmente separado, o en parcela independiente, pudiendo reducirse en este caso la parcela mínima a 300 metros cuadrados, si bien se deberán respetar los retranqueos a linderos expuestos en el artículo 267.

6. Deportivo.

Prohibido en todas sus categorías.

7. Asistencial.

Prohibido en todas sus categorías.

8. Religioso.

Prohibido en todas sus categorías.

9. Educativo y cultural.

Prohibido en todas sus categorías.

10. Administrativo público.

Prohibido en todas sus categorías, salvo que la empresa sea pública.

11. Espectáculo y salas de reunión.

Prohibido en todas sus categorías.

12. Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.

Se admiten todos los grupos.

SECCION III. EQUIPAMENTAL.

Artículo 275. Definición.

1. Corresponde a la edificación destinada a uso deportivo, asistencial, religioso, educativo y cultural, o administrativo público, en edificación singular, exenta o adosada a otras construcciones, para el servicio público.

Artículo 276. Alineaciones y rasantes.

1. Son las definidas en la documentación gráfica de las presentes Normas Subsidiarias en los planos correspondientes.

Artículo 277. Parcela Mínima.

1. La parcela mínima será aquella que corresponda a la clave de uso residencial de la zona en la que se encuentre la parcela destinada a uso equipamental.

Artículo 278. Frente mínimo.

1. El frente mínimo será aquel que corresponda a la clave de uso residencial de la zona en la que se encuentre la parcela destinada a uso equipamental.

Artículo 279. Fondo máximo edificable.

1. Dado lo imprevisible de las soluciones arquitectónicas que se pueden dar a las necesidades funcionales de los distintos usos englobados dentro del equipamental no se fija fondo máximo edificable.

Artículo 280. Superficie de ocupación máxima.

1. Por las mismas razones que en el artículo anterior no se fija superficie máxima de ocupación.

Artículo 281. Edificabilidad Máxima.

1. La edificabilidad máxima permitida será:

- a) $1,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$ en parcelas de superficie menor a 150 m^2 .
- b) $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ en parcelas de superficie mayor a 150 m^2 .

2. Dicha edificabilidad se computará a partir de un fondo de 6 metros desde la alineación exterior de fachada. En el citado fondo se podrá edificar hasta $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$, independientemente de la superficie de la parcela.

Artículo 282. Altura máxima y número de plantas.

1. El número máximo de plantas será de dos (baja + una).

2. La altura máxima de la edificación, así como la altura libre mínima de las distintas plantas serán, salvo justificación en contrario basada en necesidades funcionales; las establecidas con carácter general, en las Condiciones Generales de Aprovechamiento, Capítulo III del Título IV.

Artículo 283. Usos de la edificación.

1. Residencial privado.

Permitidos los grupos 1 y 2, con un límite máximo de 2 viviendas y 300 metros cuadrados totales construidos por parcela para uso exclusivo del personal adscrito al servicio público concreto.

2. Industria y almacenaje.

Prohibido en todas sus categorías.

3. Comercial.

Prohibido en todas sus categorías.

4. Administrativo privado y oficinas.

Prohibido en todas sus categorías.

5. Hostelería.

Permitidos los grupos 1 y 2:

a) El grupo 1 está permitido en planta baja y en planta sótano cuando ésta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local situado en planta baja.

b) El grupo 2 está permitido en planta baja o primera, y en planta sótano cuando ésta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local situado en planta baja.

6. Deportivo.

Permitido en sus dos categorías.

7. Asistencial.

Permitido el grupo 1 sin limitaciones.

8. Religioso.

Se admite en todas las categorías sin limitaciones.

9. Educativo y cultural.

Se admite en todas las categorías sin limitaciones.

10. Administrativo público.

Se admite en todas las categorías sin limitaciones.

11. Espectáculo y salas de reunión.

Se admite en todas sus categorías sin limitaciones, salvo el uso de salas de cine que sólo se admite en planta baja.

12. Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.

Permitidos los grupos 1 y 2, prohibidos todos los demás.

SECCION IV. ESPACIOS LIBRES

Artículo 284. Definición.

1. A efectos de regulación de la edificación y usos del suelo, se entiende por espacios libres el suelo que no puede ser edificado, bien por contener masas importantes de arbolado o por preverse su destino como área de esparcimiento para la población.

2. Los espacios libres pueden ser del tipo parques y jardines públicos, feriales, plazas o zonas verdes.

Artículo 285. Condiciones de volumen.

1. Se admiten construcciones, destinadas a fines recreativos o de servicios, separadas entre sí, con una edificabilidad total no superior a 0,10 metros cúbicos/metro cuadrado de superficie del parque, plaza, etc., y una altura máxima de una planta.

Artículo 286. Condiciones de uso.

1. Tan sólo se permitirán el grupo 1 del uso Hostelero y el uso de espectáculos ambos en forma de kioscos abiertos, y el uso deportivo en forma de pistas sin pavimentar al aire libre.

CAPITULO III

MODIFICACIONES NO SUSTANCIALES DE ALINEACION

Artículo 287. Definición y objetivos.

1. Quedan definidas en esta categoría aquellas actuaciones menores, destinadas a mejorar alineaciones de detalle, con el objeto de mejorar los aprovechamientos y la estructura general de la trama urbana.

Artículo 288. Cesiones y sistema de actuación.

1. En aquellos casos en los que se modifican las alineaciones, las nuevas tendrán carácter de alineación oficial, a los efectos de lo dispuesto sobre alineaciones y rasantes en estas Ordenanzas, debiendo retranquearse por tanto, sobre la nueva alineación, las edificaciones que puedan sustituir a las existentes.

TITULO VI

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I

DIVISION NORMATIVA

Artículo 289. Categorías de Suelo No Urbanizable.

1. Dentro del Suelo No Urbanizable se distinguen las siguientes categorías, cada una de las cuales está afectada por una regulación específica en función de su naturaleza y destino, o el valor específico que se quiere proteger:

- a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección (Tipo I).
- b) Suelo No Urbanizable de Protección Ecológico-Ambiental (Tipo II).
- c) Suelo No Urbanizable común. (Tipo III).

2. Los suelos recogidos en los Tipos I, II se consideran suelos protegidos, con la intensidad que se define en las secciones correspondientes del Capítulo II de este Título.

3. Los distintos tipos de Suelo No Urbanizable quedan definidos por áreas uniformes en la cartografía a escala 1:10.000.

Artículo 290. Condiciones generales de aprovechamiento de las edificaciones permitidas.

1. La edificabilidad máxima permitida será de 0,1 metros cuadrados de construcción por metro cuadrado de parcela.

2. La ocupación máxima permitida será del diez por ciento de la superficie total de la parcela.

3. Los retranqueos serán de diez metros, como mínimo, a todos los linderos. En el caso de las casetas de aperos y de las construcciones vinculadas a la explotación agropecuaria en parcelas de superficie menor a dos mil metros, la distancia mínima a los linderos podrá ser de cinco metros como mínimo.

4. A efectos de construcción, la parcela mínima será la menor permitida por la legislación agraria para las nuevas parcelacio-

nes, así como la que, siendo inferior a ésta, se especifica en el Capítulo II de este Título para los usos permitidos en cada categoría de Suelo No Urbanizable.

5. Estas condiciones son genéricas en ausencia de determinaciones concretas por cada tipo de suelo o actuación de entre los definidos en el Capítulo siguiente y en el Capítulo II del Título I.

CAPITULO II

CONDICIONES PARTICULARES DE CADA CATEGORIA DE SUELO NO URBANIZABLE

SECCION I. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION (TIPO I).

Artículo 291. Definición y delimitación.

1. Las áreas objeto de especial protección (Tipo I) están constituidas por aquellos suelos que, en atención a sus valores naturales o culturales, o bien por contener restos de interés histórico artístico, o por la conjunción de varias de estas razones, deban ser preservados de cualquier cambio o transformación.

2. Se califican como especialmente protegidas las siguientes zonas:

a) Las márgenes de ríos, arroyos, balsas y en general todas las láminas y cauces de agua naturales o artificiales. A estos efectos se definen como zona de protección la situada a 100 metros lineales de las márgenes de estas láminas o cauces de agua.

b) Las tierras situadas dentro de un radio de 300 metros en torno a restos arqueológicos conocidos o que puedan ser descubiertos, o de otras construcciones públicas o privadas de interés histórico artístico.

c) Cualesquiera otros suelos de gran interés ecológico que puedan calificarse en consecuencia, a juicio de la Corporación municipal.

Artículo 292. Usos permitidos.

1. En las áreas de especial protección sólo se admiten los usos compatibles con las condiciones naturales y con los objetivos de la protección especial, así como las actividades de ocio, lúdicas y culturales.

2. Quedan especialmente prohibidas las repoblaciones con cualquier especie de eucaliptos, así como las talas de sotos y/o arbolado.

3. En las márgenes de cauces y láminas de agua no se permitirán las roturaciones para cultivo cuando en el suelo a ocupar exista vegetación natural.

4. Se prohíbe expresamente las divisiones de fincas rústicas que den lugar a parcelas de superficie inferior a la Unidad Mínima de Cultivo, definida por la Ley 19/1995 de 4 de julio.

Artículo 293. Condiciones de la edificación.

1. Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en suelos del Tipo I deberán aportar referencia explícita y detallada de las condiciones en que resultará el entorno.

2. No se permitirán otras construcciones que las destinadas a uso recreativo ambiental, o cultural.

3. Estas construcciones se adaptarán por completo al paisaje natural, causando el menor daño posible al mismo, para lo cual se utilizarán como materiales únicos piedra del país o enfoscados blanqueados para las fachadas; teja árabe roja o enramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos; exigiéndose las siguientes condiciones complementarias:

a) La edificación se desarrollará en una sola planta y con una altura máxima de 4,50 metros.

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

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

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

4. A efectos de lo establecido en el punto 4 del Artículo 290, no se permitirá edificar en parcelas con superficie menor a dos hectáreas.

Artículo 294. Tramitación de licencias.

1. En todos los casos se seguirá una tramitación del tipo L4 (Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura).

2. En cuanto a la documentación y vigencia se dará así mismo cumplimiento a lo dispuesto en el Capítulo II, Sección II, del Título I sobre instalaciones de utilidad pública.

SECCION II. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ECOLOGICO AMBIENTAL (TIPO II)

Artículo 295. Definición y delimitación.

1. La categoría de suelos no urbanizables protegidos por sus valores ecológico ambientales está constituida fundamentalmente por las áreas de dehesa, de encinas, alcornoques y monte bajo, según se refleja en la cartografía de las Normas Subsidiarias a escala 1:10.000.

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

Artículo 296. Usos permitidos.

1. En las áreas descritas en el artículo anterior, calificadas como protegidas Tipo II, sólo podrán darse los usos compatibles con la conservación plena del arbolado existente, y con el mantenimiento de su función productiva y la ordenación espacial existente, en cuanto a setos y cercados.

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

3. Excepcionalmente podrán autorizarse los siguientes usos:

- a) Los autorizados en los suelos del Tipo I.
- b) Viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación agrícola o ganadera de estas áreas.
- c) Casetas de aperos.

4. Se prohíbe expresamente las divisiones de fincas rústicas que den lugar a parcelas de superficie inferior a la Unidad Mínima de Cultivo, definida por la Ley 19/1995 de 4 de julio.

Artículo 297. Condiciones de la edificación.

1. Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en suelos del Tipo II deberán aportar referencia explícita y detallada de las condiciones en que resultará el entorno.

2. Para los usos recogidos en el artículo anterior, apartado 3.a),

serán de aplicación las condiciones impuestas en los suelos del Tipo I.

3. Para el caso de casetas de aperos, las condiciones serán las siguientes:

a) La superficie mínima de parcela edificable, a los efectos de lo establecido en el punto 4 del Artículo 290, será mil (1.000) metros cuadrados.

b) La superficie máxima edificable será de 30 metros cuadrados, y deberán estar situadas, al menos, a 10 metros de linderos, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 290 para parcelas de superficie inferior a dos mil metros cuadrados.

c) La altura máxima de la edificación, desde el suelo al arranque de cubierta será de cuatro metros, en una sola planta y sin posibilidad de doblado.

d) Los únicos materiales autorizados hacia el exterior serán el enfoscado blanqueado o la piedra desbastada para los muros; carpintería de madera, hierro o aluminio lacado en colores adecuados para el cierre de huecos; y teja árabe roja o entretejido vegetal para las cubiertas.

4. Para el caso de viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación, será de aplicación lo siguiente:

a) La superficie mínima de parcela edificable, a los efectos de lo establecido en el punto 4 del Artículo 290, será dos hectáreas.

b) Las condiciones mínimas de habitabilidad que habrán de cumplir las viviendas se atenderán a lo dispuesto para viviendas en suelo urbano.

c) La altura máxima de las edificaciones será de cuatro metros, desde el suelo al nacimiento de la cubierta, en una sola planta.

d) La tipología se adaptará a las formas tradicionales de la zona.

e) Los materiales a utilizar serán: teja roja árabe en las cubiertas, piedra natural de la zona o enfoscado blanqueado en los muros, y carpintería de madera, hierro, aluminio lacado o PVC.

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

g) El edificio deberá contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.

h) La superficie máxima edificable por vivienda será de 150 metros cuadrados.

i) La distancia mínima a caminos o carreteras será de 25 metros y de 10 metros a todos los linderos.

5. En cualquier caso las nuevas construcciones se adaptarán al máximo a las construcciones tradicionales de la zona.

Artículo 298. Tramitación de las licencias.

1. Para el caso de casetas de aperos e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación se hará una tramitación del tipo L3 (tramitación especial).

2. Para el caso de viviendas se seguirá una tramitación del tipo L4 (Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura).

3. Para todos los demás casos se aplicará lo dispuesto en cuanto a documentación, tramitación y vigencias para los suelos del Tipo I.

SECCION III. SUELO NO URBANIZABLE COMUN (TIPO III).

Artículo 299. Definición y delimitación.

1. La categoría de suelo no urbanizable común está constituida por el resto del Suelo No Urbanizable del término municipal no incluido dentro de alguna de las categorías definidas en las Secciones anteriores.

2. Quedan delimitados, por exclusión, en la cartografía de las Normas Subsidiarias a escala 1:10.000.

3. Dentro de esta categoría de suelos merecen especial atención los terrenos colindantes con la carretera N-435, en los que se definen dos franjas de 50 metros (zona de afección), medidos desde el borde exterior de la calzada, en los que las construcciones que se proyecten habrán de atenerse a lo dispuesto en la Ley de Carreteras 25/88 de 29 de julio y el Reglamento General de Carreteras que la desarrolla de 2 de septiembre de 1994.

En especial se observará lo dispuesto en los artículos 20 al 28 de la Ley y los artículos 73 a 87 del Reglamento que se refieren al uso y defensa de la Carretera, protección del Dominio Público y limitaciones de la propiedad.

Artículo 300. Usos permitidos.

1. La producción agropecuaria es el uso característico de estos suelos, siendo uso permitido el mantenimiento del medio natural.

2. Son también usos permitidos:

a) Los vinculados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras.

b) Los vinculados a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

c) La vivienda familiar, siempre que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

d) Los usos declarados de utilidad pública e interés social.

e) Todos los permitidos en las categorías de suelos Tipo I y Tipo II.

Artículo 301. Condiciones de la edificación.

1. Para los usos permitidos también en los suelos Tipo I y II, serán de aplicación las condiciones impuestas para esos mismos suelos.

2. Para el resto de usos las condiciones de la edificación será las siguientes:

a) La altura máxima de las edificaciones será de siete metros, desde el suelo al nacimiento de la cubierta, en una sola planta. En el caso de vivienda familiar sólo se permitirá una planta, sin superar el límite de 4,5 metros de altura máxima de cornisa.

b) Los materiales a utilizar serán: teja roja árabe en las cubiertas o chapa prelacada en color rojo o verde, piedra natural de la zona o enfoscado blanqueado o en colores tierra, ocres o similares en los muros, y carpintería de madera, hierro, aluminio lacado o PVC.

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

d) El edificio deberá contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.

e) La distancia mínima a caminos o carreteras será de 25 metros y de 10 metros a todos los linderos, sin perjuicio de lo expuesto en el artículo 290 para las parcelas menores de dos mil metros cuadrados.

f) En el caso de vivienda familiar, ésta se adaptará al máximo a las construcciones rurales tradicionales de la zona, tanto en su emplazamiento, como tipología, materiales y tratamiento de los mismos. La superficie máxima edificable por vivienda será de 150 metros cuadrados.

g) En el caso específico de las construcciones para los usos descritos en el apartado b) del artículo anterior, dado el posible carácter industrial de las mismas y lo imprevisible de sus soluciones arquitectónicas, los materiales a emplear y la altura de las edificaciones serán los necesarios para su total funcionalidad, sin perjuicio de que se ponga el mayor celo en la adaptación al entorno de la edificación.

3. A los efectos de lo establecido en el punto 4 del Artículo 290, no se permitirá edificar en parcelas con superficie inferior a las siguientes, correspondientes a los usos definidos en el punto 2 del Artículo 300:

- a) No se define superficie mínima.
- b) Dos hectáreas.
- c) Dos hectáreas.
- d) Dos hectáreas.
- e) Las definidas para esos mismos suelos en los artículos precedentes correspondientes.

Artículo 302. Tramitación de las licencias.

1. Para las construcciones destinadas a los usos especificados en los puntos a) y b) del artículo 300 se hará una tramitación del tipo L3 (tramitación especial).

2. Para las construcciones destinadas a los usos especificados en los puntos c) y d) del artículo 300 se hará una tramitación del tipo L4 (Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura).

3. Para las destinadas a los usos permitidos también en los suelos Tipo I y II, la tramitación será la indicada en sus correspondientes Secciones.

4. Para todos los demás casos se aplicará lo dispuesto en cuanto a documentación, tramitación y vigencias para los suelos del Tipo I.

CAPITULO III

NUCLEO DE POBLACION

Artículo 303. Núcleo de población. Concepto.

1. Se define como núcleo de población el asentamiento generador de requerimientos o de necesidades asistenciales y de servicios comunes típicamente urbanos, tales como red de suministro de agua potable, red de saneamiento, alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc.

2. Se considerará que existen condiciones objetivas que posibili-

tan la formación de un núcleo de población cuando una agrupación de edificaciones cuente, o precise, de estos servicios urbanos comunes y cuando, aún sin contar o precisar dichos servicios, el área edificada presente una densidad superior a dos viviendas por hectárea dentro de un círculo de 200 metros de diámetro, con centro en el centro de gravedad del conjunto de edificaciones.

3. La no observancia de las condiciones de edificación, parcela y ocupación de ésta para cualquiera de los usos en Suelo no Urbanizable recogidos en el Título VI, se considerará susceptible de dar lugar a la formación de un núcleo de población.

ANEXO I

CUANTIFICACION DE LOS ESPACIOS LIBRES

CAPITULO I

ESPACIOS LIBRE EN SUELO URBANO

Artículo 304. Cuantificación.

1. Los espacios libres destinados a parques y jardines y a zonas de juego de niños previstos en las presentes Normas son los siguientes:

a) Zona verde entre la calle Borbollón y el camino del cementerio: 2.261 m.²

b) Juego de niños en la calle Borbollón: 920 m.²

c) Zona verde en la confluencia entre la calle Borbollón y el acceso a la N-435: 446 m.²

d) Zona verde en la Plaza Coso: 1.054 m.²

TOTAL: 4.681 m.²

Artículo 305. Justificación del cumplimiento de la proporción entre el número de habitantes y las superficies destinadas a espacios libres de dominio y uso públicos.

1. Según el último censo realizado en 1996 y recogido en la Memoria Informativa, la población actual de Valle de Matamoros es de 540 habitantes.

2. Asignando una superficie de espacios libres de 5 metros cuadrados a cada habitante obtenemos unas necesidades de dichos espacios de 2.700 metros cuadrados, inferior a la prevista por estas Normas Subsidiarias, sin tener en cuenta las descritas en los puntos c) y d) del artículo anterior, por no reunir estrictamente las condiciones dimensionales para ser consideradas zonas verdes.

ANEXO II
CATALOGO DE EDIFICIOS A PROTEGER

CAPITULO I
NIVELES DE PROTECCION

Artículo 306. Niveles de protección.

1. Se establecen tres niveles de protección, en función de los diferentes grados con que puedan llegar a ser valorados los edificios, ambientes y espacios públicos:

a) Categoría 1: Protección Global, es el que corresponde a los elementos representativos de una época, o una determinada organización social o productiva, caracterizadores de un entorno, que contienen simultáneamente cualidades arquitectónicas, naturales o en cuanto a la organización del espacio y que no son sustituibles, por lo que la pérdida total o parcial de sus características produce un daño irreparable sobre alguno de los valores que representa.

b) Categoría 2: Protección Media, es el que corresponde a los elementos representativos de una tipología consecuente con la trama urbana en que se hallan enclavados, que además cuentan con cualidades arquitectónicas o de otro orden que aconsejan su protección, así como a aquellos descriptivos de las costumbres y modos de vida de etapas anteriores, no muy lejanas, pero que son referentes de la memoria histórica del municipio.

c) Categoría 3 Protección Ambiental, corresponde a los elementos urbanos no incluidos en los niveles anteriores pero que, con el discreto valor de sus características de composición de fachada, estructura parcelaria y alturas, dotan de una alta singularidad a áreas más o menos extensas de la trama urbana, que en base a ello alcanza un fuerte equilibrio compositivo.

Artículo 307. Tipos de obras.

1. Se definen los siguientes tipos de obras a efectos de determinar las permitidas en cada uno de los grados de protección establecidos en el artículo anterior:

a) Obras de restauración. Supone la conservación y recuperación del edificio original a todos los niveles, con destrucción de los añadidos posteriores, sin valor arquitectónico, que pudieran alterar su fisonomía.

b) Obras de conservación, consolidación y mantenimiento. Incluye las obras de higiene y conservación de la edificación necesarias en la vida de todo edificio. No se permite con este tipo de

obras ninguna aportación en materiales o colores a usados originalmente en el edificio.

c) Obras de rehabilitación. Supone la actualización de la edificación y de los usos de la misma, con obligación de mantener su estructura y organización y conservando íntegramente la fachada de la edificación a las vías públicas.

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

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

a) En la Categoría 1. En los edificios sujetos a Protección Global sólo podrán realizarse las obras de restauración y las de conservación, consolidación y mantenimiento. Excepcionalmente se permite la alteración de distribuciones interiores que no afecten a la concepción general del edificio y que no incumban a elementos ornamentales o arquitectónicos de valor.

b) En la Categoría 2. Las obras de restauración, las de conservación, consolidación y mantenimiento y las de rehabilitación.

c) En la Categoría 3. Las obras de restauración, las de conservación, consolidación y mantenimiento, las de rehabilitación y las de sustitución.

Artículo 308. Protección arqueológica.

1. Se considerará una protección especial, consistente en restricción de usos y edificación, en aquellos terrenos inscritos en una circunferencia de radio 200 metros en torno a cualquier yacimiento arqueológico que pudiera aparecer. Debiendo determinar la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura y Patrimonio de la Junta de Extremadura, el alcance de esa restricción en función de la importancia del yacimiento y su extensión.

CAPITULO II
CATALOGO

Artículo 309. Identificación y nivel de protección.

1. Iglesia Parroquial, situada en el número 3 de la calle Rufino González y con referencia catastral: manzana 19036, finca 01.

De estilo románico con transición al gótico tardío, se trata de un edificio de planta rectangular de cuatro tramos separados mediante arcos apuntados y cubiertos con bóveda de cañón.

En el lado sur y con fachada a la calle Cancilla tiene dos capillas adosadas a la nave principal cubiertas con bóvedas de cañón y aristas.

La cabecera y la sacristía adosadas a ella están cubiertas con bóvedas de crucería.

Tiene dos puertas: una a los pies, de sillería y arco apuntado con arquivoltas, tras el atrio aporticado bajo una torre barroca mudéjara; y otra en el lado del evangelio a la altura del segundo tramo de la nave central, adintelada sobre pilastras y rematada, sobre la cornisa, con una espadaña de un vano y una pequeña hornacina.

En el interior existe un retablo renacentista en mal estado de conservación.

A este edificio corresponderá el nivel de protección definido en la Categoría 1: Protección Global.

2. Fuente, situada en la calle Rufino González, frente a la entrada de los pies de la Iglesia Parroquial.

Construida en mampostería, está constituida por una vaso cua-

drangular y una pilastra prismática de base cuadrada, rematada con un pináculo, en cada una de cuyas caras tiene un caño metálico tubular.

Ha sido remozada empleándose ladrillo cerámico cara vista en el brocal del vaso y revistiéndose, tanto el vaso como la pilastra, con un enfoscado de cemento a la tirollesa.

A este elemento corresponderá el nivel de protección definido en la Categoría 2: Protección Media.

3. El Ayuntamiento podrá completar la catalogación de edificios que se recogen en el presente anexo, de resultas de la realización de Planes Especiales que puedan desarrollar en detalle el uso o tratamiento de ciertas áreas urbanas; asignando a cada edificio o conjunto de éstos un grado de protección de los contemplados en el artículo 306.

CAPITULO III

FOTODOCUMENTACION

Artículo 310. Fotodocumentación.

A continuación se recoge fotodocumentación de los elementos catalogados en la que se puede observar el estado actual de los mismos.

EL D.O.E. EN MICROFICHAS

LA reproducción en MICROFICHAS del Diario Oficial de Extremadura se ofrece como una alternativa fácil y económica a los problemas de archivo y consulta que muchas veces presentan las publicaciones periódicas. Estas microfichas tienen unas dimensiones de 105 x 148 milímetros, con una reducción de 24x y una capacidad de 98 fotogramas.

Las MICROFICHAS DEL D.O.E. pueden adquirirse en la forma de serie completa (años 1980-1998) que comprende todos los ejemplares editados o por años sueltos a partir del año 1983.

Existe también un servicio de MICROFICHAS del D.O.E. que facilitará la reproducción en este soporte de todos los ejemplares que se vayan publicando a lo largo del año 1999, mediante envíos mensuales (12 envíos al año). La suscripción a este servicio es anual.

Para la adquisición de MICROFICHAS del Diario Oficial de Extremadura o suscribirse al mencionado servicio durante 1999 hay que dirigirse, indicando los datos de la persona o entidad a favor de la que debe hacerse el envío, a la siguiente dirección:

Consejería de Presidencia y Trabajo - Secretaría General Técnica - Paseo de Roma, s/n. - 06800-MÉRIDA (Badajoz)

Los precios de MICROFICHAS del Diario Oficial de Extremadura son los siguientes:

Suscripción año 1999 (envíos mensuales)	10.000 ptas.
Años 1980 a 1998 (ambos inclusive)	52.200 ptas.
Años 1983 a 1986 (cada uno)	1.000 ptas.
Años 1987 a 1989 (cada uno)	1.800 ptas.
Años 1990 a 1992 (cada uno)	2.600 ptas.
Años 1993 o 1994	5.500 ptas.
Años 1995 a 1998 (cada uno)	7.000 ptas.



Diario Oficial de
EXTREMADURA

Depósito Legal: BA-100/83

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Presidencia y Trabajo

Secretaría General Técnica
Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA
Teléfono: (924) 38 50 16. Telefax: 38 50 90

NORMAS PARA LA SUSCRIPCIÓN AL DIARIO OFICIAL DE EXTREMADURA DURANTE EL EJERCICIO 1999

I. CONTENIDO.

La suscripción al Diario Oficial de Extremadura dará derecho a recibir un ejemplar de los números ordinarios (martes, jueves y sábado), extraordinarios, suplementos ordinarios e índices que se editen durante el período de aquélla.

Los suplementos especiales (Suplemento E) se facilitarán a los interesados al precio de la Tasa que establece la Ley 11/1998, de 16 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura para 1999 (D.O.E. Extraordinario N.º 2, de 30-12-1998).

2. FORMA.

2.1. Cumplimente el MODELO 50 que facilitará la Administración del Diario Oficial o cualquiera de las Entidades colaboradoras.

2.2. Las solicitudes de suscripción deberán dirigirse al Negociado de Publicaciones de la Consejería de la Presidencia y Trabajo. Paseo de Roma, s/n., 06800 MÉRIDA (Badajoz).

3. PERÍODOS DE SUSCRIPCIÓN.

3.1. Las suscripciones al D.O.E. serán por AÑOS NATURALES INDIVISIBLES (enero-diciembre). No obstante, en los casos en que la solicitud de alta se produzca una vez comenzado el año natural, la suscripción podrá formalizarse por los meses naturales que resten.

3.2. Las altas de las suscripciones, a efectos de pago, se contarán desde el día primero de cada mes natural, cualquiera que sea la fecha en que el interesado la solicite. La Administración del Diario Oficial no estará obligada a facilitar los números atrasados al período transcurrido de cada mes, salvo en supuestos de peticiones individualizadas y siempre que existan ejemplares disponibles.

4. PRECIOS.

4.1. El precio de la suscripción para el año 1999, es de 13.500 pesetas. Si la suscripción se formaliza una vez iniciado el año, su importe será el que resulte de multiplicar el número de meses que resten para terminar el año natural por 1.125 pesetas.

4.2. El precio de un ejemplar suelto ordinario o extraordinario es de 150 pesetas.

4.3. El precio de un ejemplar de suplemento especial (Suplemento E) es de 600 pesetas si tiene menos de 60 páginas y 1.500 pesetas si tiene 60 o más páginas.

4.4. No se concederá descuento alguno sobre los precios señalados.

5. FORMA DE PAGO.

5.1. El pago de las suscripciones se hará por adelantado. Los abonos se efectuarán en impreso normalizado MODELO 50 (Decreto 42/1990, de 29 de mayo, D.O.E. núm. 44 de 5 de junio de 1990), en cualquiera de las Entidades colaboradoras (Bancos: Atlántico, B.B.V., Central-Hispano, Santander, Comercio, Banesto, Exterior, Popular, Zaragozano, Extremadura, Pueyo, B.N.P., Madrid, Credit Lyonnais y Bankinter; Cajas: Caja de Extremadura, Caja de Ahorros de Badajoz, Caja de Ahorros de Salamanca y Soria, la Caixa, Caja de Ahorros de Madrid, Caja Postal de Ahorros, Caja Rural de Extremadura y Caja Rural de Almedrales), debiendo enviar del MODELO 50 el ejemplar I (blanco) al Negociado de Publicaciones.

5.2. No se acepta ningún otro tipo de pago.

5.3. En el MODELO 50 deberá figurar el número de Código de la tasa del Diario Oficial de Extremadura. (Código número 11003 - I).

6. RENOVACIÓN DE SUSCRIPCIONES.

6. Las renovaciones para el ejercicio 1999 completo de acuerdo con las tasas y forma de pago expresadas en los números anteriores, serán admitidas por el Negociado de Publicaciones hasta el 31 de enero de 1999. Transcurrido dicho plazo sin que el pago hubiera sido realizado, se procederá a dar de baja al suscriptor, quedando interrumpidos los envíos.

 **Diario Oficial de
EXTREMADURA**

Depósito Legal: BA-100/83

JUNTA DE EXTREMADURA

Consejería de Presidencia y Trabajo

Secretaría General Técnica

Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA

Teléfono: (924) 38 50 16. Telefax: 38 50 90

Imprime: Editorial Extremadura, S.A.

Dr. Marañón, 2 - Local 7 - Cáceres

Franqueo Concertado 07/8



Precio ejemplar: 1.500 Ptas.