



CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES

*RESOLUCION de 30 de noviembre de 2000,
de la Comisión de Urbanismo y Ordenación
del Territorio de Extremadura, por la que se
aprueba definitivamente las Normas
Subsidiarias de Planeamiento Municipal
de Ceclavín.*

A N E X O

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CECLAVIN

NORMAS URBANISTICAS

INDICE

TITULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

CAPITULO I: OBJETO Y CONTENIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS..

- Artículo 1.01.—Objeto y ámbito de aplicación.
- Artículo 1.02.—Vigencia.
- Artículo 1.03.—Revisión y Modificaciones.
- Artículo 1.04.—Contenido documental.
- Artículo 1.05.—Interpretación de la Documentación y Competencias.
- Artículo 1.06.—Prelación normativa.

CAPITULO II: CLASIFICACION DEL SUELO.

- Artículo 1.07.—Clasificación del Suelo.
- Artículo 1.08.—Suelo Urbano.
- Artículo 1.09.—Suelo No Urbanizable.

TITULO SEGUNDO: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO. EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

CAPITULO I: INICIATIVA E INSTRUMENTACION.

- Artículo 2.01.—Iniciativa y plazos de actuación.
- Artículo 2.02.—Tipos de actuación.
- Artículo 2.03.—Desarrollo Urbanístico en cada Clase de Suelo.

CAPITULO II: FIGURAS DE PLANEAMIENTO.

- Artículo 2.04.—Clasificación.
- Artículo 2.05.—Planes Especiales.
- Artículo 2.06.—Normas Complementarias.
- Artículo 2.07.—Estudios de Detalle.
- Artículo 2.08.—Catálogos.

CAPITULO III: GESTION DEL PLANEAMIENTO: SISTEMAS DE ACTUACION.

- Artículo 2.09.—Unidades de Ejecución.
- Artículo 2.10.—Sistemas de Actuación.
- Artículo 2.11.—Sistema de Compensación.
- Artículo 2.12.—Sistema de Cooperación.
- Artículo 2.13.—Sistema de Expropiación.

CAPITULO IV: EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

- Artículo 2.14.—Clasificación.

Artículo 2.15.—Proyectos de Parcelación.

Artículo 2.16.—Proyectos de Urbanización.

Artículo 2.17.—Proyectos de Demolición.

Artículo 2.18.—Proyectos de Edificación.

Artículo 2.19.—Proyectos de Actividades e Instalaciones.

Artículo 2.20.—Proyectos de Actuaciones Singulares.

CAPITULO V: LIMITACIONES.

Artículo 2.21.—Limitaciones en Suelo Urbano.

Artículo 2.22.—Limitaciones en Suelo No Urbanizable.

TITULO TERCERO: REGIMEN JURIDICO DEL SUELO.

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 3.01.—Función social de la propiedad.

CAPITULO II: REGIMEN JURIDICO DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 3.02.—Destino.

Artículo 3.03.—Obligaciones y Limitaciones.

Artículo 3.04.—Indemnizaciones y Valoración.

CAPITULO III: REGIMEN JURIDICO DEL SUELO URBANO.

Artículo 3.05.—Incorporación al proceso urbanizador y edificación.

Artículo 3.06.—Deberes legales.

Artículo 3.07.—Facultades urbanísticas.

Artículo 3.08.—Adquisición del derecho a urbanizar.

Artículo 3.09.—Extinción del derecho a urbanizar.

Artículo 3.10.—Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

Artículo 3.11.—Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

Artículo 3.12.—Concreción del aprovechamiento urbanístico.

Artículo 3.13.—Reducción del derecho al aprovechamiento urbanístico.

Artículo 3.14.—Adquisición del derecho a edificar.

Artículo 3.15.—Extinción del derecho a edificar.

Artículo 3.16.—Adquisición del derecho a la edificación.

Artículo 3.17.—Supuestos de ilegalidad en la edificación.

Artículo 3.18.—Expropiación y venta forzosa, consecuencias del incumplimiento de los deberes legales.

TITULO CUARTO: EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

CAPITULO I: INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

Artículo 4.01.—Competencias y procedimiento.

Artículo 4.02.—Actos sujetos a licencia.

Artículo 4.03.—Clasificación genérica de los actos.

Artículo 4.04.—Otorgamiento y tramitación de licencias.

Artículo 4.05.—Licencia de parcelación.

Artículo 4.06.—Licencia de obras de urbanización.

Artículo 4.07.—Licencias de demolición.

Artículo 4.08.—Licencias de edificación.

Artículo 4.09.—Licencias de actividades e instalaciones.

Artículo 4.10.—Licencias de actuaciones singulares.

Artículo 4.11.—Licencias de ocupación y apertura.

Artículo 4.12.—Caducidad y suspensión de las licencias.

Artículo 4.13.—Obras y actividades sin licencia.

Artículo 4.14.—Protección de la legalidad urbanística.

Artículo 4.15.—Inspección urbanística y control de actuaciones.

Artículo 4.16.—Conservación de inmuebles.

Artículo 4.17.—Estado ruinoso de las edificaciones.

Artículo 4.18.—Circunstancias relativas al estado de ruina.

Artículo 4.19.—Fomento de la edificación.

CAPITULO II: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

Sección 1.ª: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 4.20.—Definición y ámbito de aplicación.

Artículo 4.21.—Terminología y limitaciones.

Sección 2.ª: CONDICIONES DE PARCELACION.

Artículo 4.22.—Parcela mínima.

Artículo 4.23.—Indivisibilidad de las parcelas.

Sección 3.ª: CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Artículo 4.24.—Tipología edificatoria.

Artículo 4.25.—Ocupación de parcela y situación de edificaciones.

Artículo 4.26.—Número de plantas y altura de edificación.

Artículo 4.27.—Construcciones sobre la altura permitida.

Artículo 4.28.—Voladizos.

Artículo 4.29.—Entreplantas.

Artículo 4.30.—Aprovechamiento superficial y volumétrico.

Artículo 4.31.—Situaciones fuera de ordenación.

Sección 4.ª: CONDICIONES DE USO.

Artículo 4.32.—Definición.

Artículo 4.33.—Clasificación de usos y situaciones de compatibilidad.

Sección 5.ª: CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS.

Artículo 4.34.—Disposición General.

Artículo 4.35.—Aislamiento de las Construcciones.
Artículo 4.36.—Viviendas Interiores.
Artículo 4.37.—Condiciones de las piezas habitables en viviendas.
Artículo 4.38.—Patios de ventilación e iluminación.
Artículo 4.39.—Accesos y escaleras.
Artículo 4.40.—Protección contra incendios.
Artículo 4.41.—Instalaciones mínimas.

Sección 6.^a: CONDICIONES ESTETICAS, DE COMPOSICION Y MEDIOAMBIENTALES.

Artículo 4.42.—Composición de fachadas.
Artículo 4.43.—Elementos singulares.
Artículo 4.44.—Cerramientos.
Artículo 4.45.—Tratamiento de medianeras.
Artículo 4.46.—Condiciones ambientales.
Artículo 4.47.—Actividades compatibles.

Sección 7.^a: CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION.

Artículo 4.48.—Objeto de la protección.
Artículo 4.49.—Patrimonio urbano y grados de protección.
Artículo 4.50.—Protección especial del patrimonio rural.

CAPITULO III: CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION Y USO EN SUELO URBANO.

Sección 1^a: DIVISION Y DESARROLLO DEL SUELO URBANO.
Artículo 4.51.—División normativa.
Artículo 4.52.—Modificación y desarrollo de las condiciones normativas.

Sección 2^a: GESTION DEL SUELO URBANO.

Artículo 4.53.—Tipos de actuaciones.
Artículo 4.54.—Ámbitos de actuación.
Artículo 4.55.—Gestión y ejecución de actuaciones aisladas.
Artículo 4.56.—Gestión y ejecución de unidades de ejecución.

Sección 3^a: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE PROTECCION (ZP).

Artículo 4.57.—Definición y delimitación.
Artículo 4.58.—Obras admisibles.
Artículo 4.59.—Condiciones de aprovechamiento.
Artículo 4.60.—Condiciones estéticas.
Artículo 4.61.—Condiciones de uso.
Artículo 4.62.—Otras condiciones.

Sección 4^a: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE NUEVA PLANTA (ZN).

Artículo 4.63.—Definición y delimitación.

Artículo 4.64.—Obras admisibles.
Artículo 4.65.—Condiciones de aprovechamiento.
Artículo 4.66.—Condiciones estéticas.
Artículo 4.67.—Condiciones de uso.
Artículo 4.68.—Otras condiciones

CAPITULO IV: CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION Y USO EN SUELO NO URBANIZABLE.

Sección 1^a: DIVISION Y DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 4.69.—División normativa.
Artículo 4.70.—Desarrollo del Suelo no Urbanizable.
Artículo 4.71.—Restricciones al Uso.
Artículo 4.72.—Condiciones de Adaptación al Paisaje.
Artículo 4.73.—Definición de Núcleo de Población: Condiciones de Peligro de formación.
Artículo 4.74.—Normas relativas a las Parcelaciones de Suelo: Parcelaciones Urbanísticas.

Sección 2^a: CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE MÁXIMA PROTECCION TIPO I.

Artículo 4.75.—Definición y Delimitación.
Artículo 4.76.—Usos Permitidos.
Artículo 4.77.—Condiciones de edificación.
Artículo 4.78.—Normas reguladoras de los edificios destinados a Cortijo.

Sección 3.^a: CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION MEDIA TIPO III.

Artículo 4.79.—Definición y Delimitación.
Artículo 4.80.—Usos Permitidos.
Artículo 4.81.—Condiciones de Edificación.

Sección 4.^a: NORMAS REGULADORAS DEL REGIMEN EXCEPCIONAL DE CONSTRUCCION EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION MEDIA TIPO III.

Artículo 4.82.—Definición.
Artículo 4.83.—Normas reguladoras de las edificaciones e instalaciones de Utilidad Pública e Interés.
Artículo 4.84.—Otras Condiciones.

CATALOGO.

Artículo 4.84.—Elementos Catalogados.

DISPOSICION TRANSITORIA.

INDICE DE PLANOS DE LA ORDENACION

**TITULO PRIMERO:
DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL**

TITULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Capítulo I: OBJETO Y CONTENIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Artículo 1.01.—Objeto y ámbito de aplicación.

El objeto de las presente Normas Subsidiarias (NN.SS.) es la definición de la estructura urbanística general del Municipio, la clasificación del suelo y el establecimiento de los regímenes jurídicos correspondientes a las distintas categorías del mismo, y la regulación, directa o indirecta, de la urbanización, edificación y usos del suelo de la totalidad de los terrenos incluidos en la demarcación administrativa del término municipal de Cevalvín.

Artículo 1.02.—Vigencia.

Las determinaciones que se contienen en las Normas Subsidiarias estarán en vigor el día de la publicación oficial de su aprobación definitiva, y tendrán vigencia indefinida (art. 125 L. S.), hasta su revisión o sustitución por el Plan General Municipal de Ordenación, sin perjuicio de las ocasionales modificaciones que se aconsejen necesarias durante dicho período.

Iniciado el período de vigencia quedará sin efecto el presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de diciembre de 1984, con todas sus modificaciones.

Artículo 1.03.—Revisión y Modificaciones.

Se entiende por revisión de las Normas Subsidiarias la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo establecidas en las mismas, que supongan una modificación sustancial de su contenido (art. 126-4 L.S.).

El Ayuntamiento procederá obligatoriamente a la revisión de las NN. SS. cuando ocurran alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Por derogación, modificación o reforma de la legislación urbanística en vigor, bajo cuya aplicación se formula.
- b) Por aprobación de un Plan Director Territorial de coordinación que afecte a todo o parte del territorio Municipal.
- c) Por aparición de circunstancias imprevistas de carácter socioeconómico o demográfico que incidan sustancialmente en la ordenación establecida en estas Normas.

Por agotamiento superior al ochenta por ciento de la capacidad habitacional máxima prevista en la ordenación planteada. O por análogas circunstancias en el suelo clasificado en áreas industriales.

- e) Por orden de la Junta de Extremadura, previa audiencia de la Entidad Local afectada, cuando otras circunstancias motiven la revisión.

Se entiende por Modificación de las NN.SS. la alteración sustancial de las determinaciones de éstas, en cualquier otro supuesto no contemplado en los párrafos anteriores.

Las alteraciones que implicarán modificación parcial, puntual o aislada podrán ser incluso las que entrañen un cambio aislado en la clasificación o calificación del suelo que no afecta a ninguno de los elementos estructurales de estas Normas.

No serán considerados como alteraciones sustanciales los meros reajustes puntuales que la ejecución del planeamiento demande, así como las derivadas de los acuerdos municipales adoptados en la interpretación o como aclaración de las propias determinaciones de las NN.SS.

Artículo 1.04.—Contenido documental.

Las especificaciones de las Normas Subsidiarias que se formulan quedan establecidas en los distintos documentos que las integran, los cuales serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos, con las consideraciones que para cada uno de ellos se señalan a continuación:

- a) La Memoria Informativa y la Justificativa de la Ordenación describen la información urbanística elaborada en relación con el territorio, la sociedad y el medio urbano, que condicionan la ordenación, con las incidencias en el proceso de participación ciudadana y define los objetivos y criterios seguidos en la ordenación propuesta, respectivamente.

Su contenido ha de ser considerado de carácter informativo y explicativo, y supletoriamente aclarativo en la interpretación de los documentos determinativos de las Normas.

- b) Los Planos de Información complementan gráficamente el análisis del medio urbano expresado en la Memoria Informativa, no teniendo otro carácter que el meramente informativo.

- c) Los Planos de Ordenación definen los elementos de la estructura general y orgánica del territorio municipal, establecen los límites de las distintas clases y categorías de suelo y detallan la calificación y regulación de los terrenos clasificados como urbanos.

Sus especificaciones han de ser consideradas como determinaciones vinculantes, sin perjuicio de los reajustes y acotaciones que en su desarrollo y ejecución pudieran realizarse.

d) Las Normas Urbanísticas regulan pormenorizadamente la edificación y uso del Suelo ordenado en los Planos, establece las limitaciones y directrices a observar en terrenos previstos para un posterior desarrollo, y definen el régimen urbanístico aplicable a las distintas áreas del territorio.

Análogamente al de los Planos de Ordenación el carácter de su contenido es plenamente determinativo, ateniéndose exclusivamente su interpretación a aspectos contemplados en las propias Normas.

Artículo 1.05.—Interpretación de la Documentación y Competencias.

Las determinaciones de las Normas Subsidiarias se interpretarán en base al sentido propio de sus palabras y definiciones, teniendo en cuenta el espíritu y finalidad de estas Normas, marcados en la Memoria Justificativa, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferentes escalas, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño). Si existiesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas.

En caso de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones en las Normas, prevalecerá la que de como resultado una menor edificabilidad, mayores espacios públicos, menor impacto ambiental y paisajístico y mayor beneficio social y colectivo, en virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

Corresponde al Ayuntamiento de Ceclavín, y en su defecto y subsidiariamente a los órganos competentes de la Junta de Extremadura, tanto la interpretación de las determinaciones de las Normas, como el velar por el cumplimiento de sus objetivos fundamentales.

Artículo 1.06.—Prelación normativa.

Dentro del municipio de Ceclavín, y a los efectos previstos en las Normas Subsidiarias, serán de aplicación, en el orden que a continuación se expresa, las disposiciones y preceptos contenidos en los siguientes cuerpos normativos:

1. Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
2. Reglamentos para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo.

3. Legislación específica incidente en materia objeto de ordenación urbanística.

4. Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

5. Ordenanzas de los Planes Parciales y Especiales que desarrollen las previsiones de las Normas Subsidiarias.

Capítulo II: CLASIFICACION DEL SUELO.

Artículo 1.07.—Clasificación del Suelo.

De acuerdo con el artículo 91.a del Reglamento de Planeamiento esta Norma Subsidiaria divide urbanísticamente el territorio municipal de Ceclavín en las siguientes clases de suelo:

- Suelo Urbano.
- Suelo no Urbanizable.

Artículo 1.08.—Suelo Urbano.

Constituyen el Suelo Urbano (SU) los terrenos que por encontrarse ya urbanizados (disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, con las características adecuadas) o por llegar a estarlo en ejecución de las Normas, o por hallarse comprendido en áreas consolidadas por la edificación, se incluyen en la delimitación que para dicha clase de suelo se expresa en los planos de Ordenación correspondientes.

Artículo 1.09.—Suelo No Urbanizable

El Suelo no urbanizable (SNU) del municipio, queda constituido por los terrenos no incluidos en el suelo urbano, y su delimitación será la del término municipal, con exclusión de las áreas que correspondan a otra clase de suelo, en este caso suelo urbano.

TITULO SEGUNDO: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO. EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Capítulo I: INICIATIVA E INSTRUMENTACION

Artículo 2.01.—Iniciativa y plazos de actuación.

Corresponde al Ayuntamiento de Ceclavín, de forma genérica, el desarrollo y ejecución de las previsiones de estas Normas Subsidiarias, sin perjuicio de la participación que otros Organismos públicos y los particulares pudieran llevar a cabo conforme a lo establecido en la legislación vigente.

Las actuaciones previstas se desarrollarán y ejecutarán con sujeción a un orden de prioridades previamente marcado por el Ayuntamiento.

El incumplimiento de cualquier previsión por parte de la iniciativa no municipal facultará al Ayuntamiento de Ceclavín para subrogarse en la ejecución de las actuaciones correspondientes, y asimismo si el defecto de gestión municipal imposibilitara al Ayuntamiento para el desarrollo de alguna de las previsiones al mismo atribuidas, la Corporación Municipal podrá acordar la delegación de su ejecución en otros agentes.

Artículo 2.02.—Tipos de actuación.

La ejecución de las determinaciones de las Normas Subsidiarias se llevará a efecto mediante el desarrollo de los siguientes tipos de actuaciones:

a) Actuaciones de Ordenación, que corresponden a la actividad planificadora a desarrollar según los distintos instrumentos o figuras de planeamiento.

b) Actuaciones de Gestión, que comprenden los actos previos a la ejecución del planeamiento derivados de la aplicación de los Sistemas de Actuación legalmente establecidos.

c) Actuaciones de Ejecución, destinadas a llevar a la práctica las previsiones programadas realizando los proyectos de obras e instalaciones pertinentes.

Artículo 2.03.—Desarrollo Urbanístico en cada Clase de Suelo.

Las figuras de planeamiento, sistemas de actuación y proyectos de ejecución, que se definirán a continuación, tienen distinto ámbito espacial de aplicación, atendiendo a la clase de suelo que desarrollen, con arreglo al siguiente esquema:

FIGURAS Y FASES OBLIGATORIAS O POTESTATIVAS PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DE CADA CLASE DE SUELO

CLASES DE SUELO		FIGURAS Y FASES OBLIGATORIAS				FIGURAS Y FASES POTESTATIVAS
		1º C. DE ORDENACION Figuras de Planeamiento	2º DEL PLANEAMIENTO. Temas de Actuación	3º ACTUACIONES DE EJECUCIÓN. Ejecución Material	4º ACTUACION DE EJECUCIÓN. Proyectos de Obras e Instalaciones	
NO URBANIZABLE		Plan Especial Obligatorio)	(Salvo Plan Especial Obligatorio)	(Salvo Plan Especial Obligatorio)	(Salvo Plan Especial Obligatorio)	-Plan Esp. Protecc. -Norm. Complement. -Catálogos -Edificación
U R B A N O	NO CONSOLIDADO	P.E.R.I. ESTUDIO DE DETALLE	UNIDAD DE EJECUCI.	PROY. URBANIZACION P. URB/P. OBRA ORDI.	EDIFICACION EDIFICACION	ESTUDIO DE DETALLE
	CONSOLIDADO	-----	UNIDAD DE EJECUCI.	PROY. OBRA ORDINA.	EDIFICACION	- Plan. Esp. Protec. - Catálogos - Ordenan. Especial. - Estudio de Detalle -Nor. Complement.

Capítulo II: FIGURAS DE PLANEAMIENTO

Artículo 2.04.—Clasificación.

La ordenación de estas Normas Subsidiarias podrá ser completa mediante el desarrollo de las siguientes figuras de planeamiento:

— Planes Especiales, para el desarrollo, protección, reforma, saneamiento o mejora de los elementos integrantes de la estructura general o áreas concretas de la ordenación, conforme a las previsiones de las NN.SS. o de los Planes Directores Territoriales de Coordinación que pudieran formularse.

— Normas Complementarias, con el objeto de regular aspectos no previstos o insuficientemente desarrollados por las Normas Subsidiarias.

Asimismo, el desarrollo de las Normas Subsidiarias y de las anteriores figuras de planeamiento podrá ser complementado con los siguientes instrumentos de ordenación o protección:

— Estudios de Detalle, para establecer, adaptar o reajustar alineaciones y rasantes y para ordenar volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento que complementen.

— Catálogos Complementarios de las NN.SS. o de los Planes Es-

peciales, para pormenorizar los elementos urbanos o rurales que por su valor singular deban ser objeto de especial protección o conservación.

Artículo 2.05.—Planes Especiales.

Los Planes Especiales establecerán las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, conforme a las previsiones del planeamiento de rango superior que desarrolle.

En cuanto a las limitaciones de su contenido, objeto específico y exigencia documental se estará a lo dispuesto en los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Los planes Especiales se formularán por el Ayuntamiento, Entidades urbanísticas competentes u Organismos públicos encargados de la ejecución directa de elementos de la estructura general del territorio.

Los particulares podrán formular exclusivamente Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).

Artículo 2.06.—Normas Complementarias.

Las Normas Complementarias de las Normas Subsidiarias definirán la finalidad y circunstancias justificativas de su formulación y su incidencia con el planeamiento general, y contendrán las disposiciones y previsiones que requieran sus objetivos específicos.

La competencia de su formulación corresponde al Ayuntamiento, y, subsidiariamente, a las demás entidades urbanísticas competentes, y sus documentos mínimos serán los señalados en el artículo 95 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 2.07.—Estudios de Detalle.

El contenido de los Estudios de Detalle incluirá las precisiones suficientes para la definición concreta de las alineaciones, rasantes u ordenación volumétrica que se detallen, y comprenderá la documentación que señala el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, siendo competentes para su formulación tanto el Ayuntamiento o Entidad urbanística actuante como los particulares propietarios de terrenos incluidos en el área objeto de la actuación.

Artículo 2.08.—Catálogos.

Los Catálogos Complementarios de las Normas Subsidiarias o Planes Especiales contendrán la relación pormenorizada de los elementos urbanos o rurales objeto de especial protección, incluyendo en su documentación la descripción individualizada gráfica y

literaria, de los bienes catalogados y las limitaciones y condiciones de protección que a cada uno correspondan conforme al planeamiento de aplicación y su redacción corresponderá a la Entidad Local o urbanística que haya formulado el Plan que complementen.

Capítulo III: GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO: SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

Artículo 2.09.—Unidades de Ejecución.

La ejecución del planeamiento se realizará por Unidades de Ejecución, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o algunos de sus elementos o de llevar a efecto actuaciones aisladas en Suelo Urbano.

Los ámbitos de actuación para la ejecución de las presentes Normas Subsidiarias en suelo clasificado como urbano quedarán, en principio, restringidos a los definidos en estas Normas y en los correspondientes planos de ordenación, sin perjuicio de que, conforme a los requisitos que señala el artículo 146 de la Ley de Suelo, puedan llegar a modificarse los mismos o a delimitarse otras unidades de ejecución, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La determinación de Unidades de Ejecución, o la modificación de sus delimitaciones, se formulará por el Ayuntamiento o Entidad urbanística actuante, de oficio o a instancia de los particulares interesados, cualquiera que sea la clase de suelo que corresponda.

Artículo 2.10.—Sistemas de Actuación

Las Unidades de Ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración elija en cada caso. Los sistemas de actuación son los siguientes:

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.

El sistema de actuación a aplicar para la ejecución de las unidades del suelo urbano definidas en las presentes Normas será, en cada caso, el señalado en estas Normas, y en caso contrario el de Compensación, sin perjuicio de que pueda procederse a su sustitución, cuando las circunstancias concurrentes lo justifiquen, tramitándose de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 149 de la L.S. Al no existir Programa de Actuación concreto, el ayuntamiento fijará en cada momento el plazo límite para la ejecución de las distintas Unidades señaladas.

En las unidades del suelo urbano que pudieran llegar a delimitarse, el sistema de actuación a aplicar se determinará conjuntamente con su delimitación, correspondiendo a la Administración actuante la elección de dicho sistema, dando carácter preferente a los de compensación y cooperación.

Artículo 2.11.—Sistema de Compensación.

En el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que la totalidad de los terrenos pertenezcan a un solo titular.

En la gestión de las presentes Normas el sistema de compensación se aplicará con carácter preferente en la ejecución de unidades del suelo urbano cuya iniciativa corresponda a los particulares.

En la aplicación del sistema de compensación se seguirá el procedimiento establecido en el Capítulo II, del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística, así como en la Sección 2.ª, Capítulo II del Título IV de la Ley del Suelo.

Artículo 2.12.—Sistema de Cooperación.

En este sistema los titulares afectados aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración actuante realiza la urbanización con cargo a aquéllos.

En el desarrollo de las Normas Subsidiarias el sistema de cooperación se aplicará en la ejecución de unidades del suelo urbano de iniciativa pública y, subsidiariamente, en unidades de cualquier clase de suelo para las que resultase impracticable el sistema de compensación.

La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria conforme a lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística. En su caso, en el proceso de reparcelación se observarán las determinaciones que al respecto establece el mismo Reglamento en su Título III «Reparcelación».

En la aplicación del sistema de cooperación se seguirá el procedimiento establecido en el Capítulo III, del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística, así como en la Sección 3.ª, Capítulo II del Título IV de la Ley del Suelo.

Artículo 2.13.—Sistema de Expropiación.

En el sistema de expropiación la Administración actuante adquie-

re la titularidad de todos los bienes y derechos incluidos en la unidad de ejecución y se ejecuta a su costa la urbanización y edificación de los terrenos conforme al planeamiento.

La expropiación forzosa se aplicará para la ejecución de acciones aisladas en ámbitos de actuación puntual del suelo urbano en los que no se determine la cesión directa, para la gestión del suelo correspondiente a los sistemas generales situados en terrenos urbanos o no urbanizables.

También podrá aplicarse la expropiación forzosa para la obtención de suelo de uso residencial en la ejecución de actuaciones de utilidad pública o interés social, no lucrativas, dirigidas a la construcción de viviendas sociales.

El procedimiento a seguir en la aplicación del sistema de expropiación será el establecido en el Capítulo IV del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística, así como en la Sección 4.ª, Capítulo II del Título IV de la Ley del Suelo.

Capítulo IV: EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 2.14.—Clasificación:

La ejecución material de las determinaciones de las Normas Subsidiarias y demás instrumentos de ordenación se llevará a la práctica mediante el desarrollo de los correspondientes proyectos técnicos que, atendiendo a su objeto, se clasifican en:

- Proyectos de parcelación.
- Proyectos de urbanización.
- Proyectos de demolición.
- Proyectos de edificación.
- Proyectos de actividades e instalaciones.
- Proyectos de actuaciones singulares

Los proyectos técnicos, cualquiera que sea su objeto, deberán ir suscritos por facultativo habilitado al respecto conforme a la legislación vigente, y visados por el pertinente Colegio profesional, en el caso de que desarrollen actuaciones de iniciativa particular. Para actuaciones promovidas por la Administración Pública bastará la aprobación técnica del proyecto por la Entidad correspondiente.

Artículo 2.15.—Proyectos de Parcelación.

Los proyectos de parcelación tienen por objeto el desarrollo de actuaciones relativas a la división o subdivisión, simultánea o sucesiva, de terrenos en dos o más lotes o parcelas.

Los proyectos de parcelación incluirán la siguiente documentación mínima:

– Memoria descriptiva y justificativa de la parcelación propuesta, con expresión detallada de los linderos, superficie, titularidad, cargas y servidumbres existentes o que hubieran de constituirse, tanto de la finca primitiva como de los lotes resultantes de la parcelación.

– Plano de clasificación y situación urbanística de los terrenos a parcelar en las Normas Subsidiarias.

– Plano catastral de la finca primitiva.

– Plano topográfico, en el que se incluyan las edificaciones, usos, servidumbres, infraestructuras y vegetación existentes.

– Plano de parcelación propuesta, expresando la identificación, linderos superficie y características dimensionales de cada uno de los lotes resultantes de la parcelación.

Artículo 2.16.—Proyectos de Urbanización.

El objeto de los proyectos de urbanización es la definición técnica detallada de las obras a realizar para el tratamiento y acondicionamiento urbanístico del suelo y para el desarrollo de los servicios de infraestructuras, de acuerdo con las prescripciones que se establezcan en el planeamiento a ejecutar, y comprendrán la documentación mínima que se señala en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Los proyectos de urbanización que desarrollen sistemas generales o la totalidad de una unidad de ejecución se sujetarán al trámite señalado en el artículo 141 del citado Reglamento de Planeamiento. En los demás supuestos se entenderán como proyectos de obras ordinarias, y quedarán supeditados al simple trámite de licencia municipal.

Artículo 2.17.—Proyectos de Demolición.

Los proyectos de demolición establecerán las operaciones y el proceso de derribo parcial o total a realizar, y definirán las características fundamentales de la edificación objeto de la actuación:

Los proyectos de demolición contendrán como mínimo la siguiente documentación:

– Memoria justificativa de la demolición a realizar y descriptiva del proceso a seguir en la misma y de las características del edificio, con expresión de superficies, volúmenes y estado de conservación de la edificación afectada y de las construcciones colindantes.

– Planos de situación urbanístico y catastral, de la finca interesada.

– Planos de plantas, alzados y secciones de la edificación a demoler, y fotografías descriptivas de la misma, de sus elementos de interés y de su relación con el entorno inmediato.

– Planos de detalle de las operaciones a realizar y de las medidas de seguridad a adoptar.

– Pliego de condiciones, estado de mediciones y presupuesto.

Artículo 2.18.—Proyectos de Edificación.

Los Proyectos de edificación tienen por objeto la descripción detallada de las obras de nueva planta, ampliación, reconstrucción, conservación, reparación o acondicionamiento a realizar para la construcción de nuevas edificaciones o para la modificación del estado actual de las existentes.

Los proyectos de edificación incluirán la siguiente documentación mínima:

– Memoria justificativa de la adecuación urbanística de las obras proyectadas y del cumplimiento de las disposiciones legales y ordenanzas municipales de aplicación, y descriptiva de las características generales y constructivas de las mismas.

– Planos de situación urbanística y catastral de la finca objeto de la actuación.

– Plano topográfico del solar en su caso, definiendo linderos, superficie, características dimensionales y cotas altimétricas en los vértices de su perímetro.

– Planos generales acotados de plantas, alzados y secciones de la edificación con expresión pormenorizada de sus características dimensionales y de las de patios, voladizos y espacios libres.

– Planos de cimentación, estructura, oficios e instalaciones.

– Pliego de condiciones, estado de mediciones y presupuesto.

En los proyectos, de obras que impliquen modificación del estado actual de las edificaciones se complementará el contenido del proyecto con la documentación gráfica suficiente para la descripción de dicho estado.

Artículo 2.19.—Proyectos de Actividades e Instalaciones.

Los proyectos de actividades e instalaciones tienen por objeto la definición de los elementos mecánicos e instalaciones a implantar en un edificio o local, para posibilitar el desarrollo de una actividad agropecuaria, industrial o terciaria determinada.

Su documentación incluirá la descripción gráfica y literaria de la instalación y la justificación de la idoneidad de la actividad a

implantar respecto de la normativa urbanística y disposiciones legales de aplicación.

Los proyectos de actividades e instalaciones vinculadas a edificios o locales de nueva planta deberán tramitarse previa o simultáneamente con el expediente de construcción o acondicionamiento de éstos y, en todo caso, antes de la implantación e inicio de la actividad.

Artículo 2.20.—Proyectos de Actuaciones Singulares.

A los efectos de estas Normas se entenderán como actuaciones singulares los actos de edificación o uso del suelo no incluidos en el articulado anterior y que por su dimensión o entidad requieran la formación del correspondiente proyecto con carácter previo a su autorización y ejecución.

El contenido documental de cada proyecto de actuación detallará sus características específicas y justificará la adecuación de la misma a la normativa aplicable según la materia de que se trate.

Capítulo V: LIMITACIONES.

Artículo 2.21.—Limitaciones en Suelo Urbano.

En suelo urbano sólo se podrá edificar cuando los terrenos adquieran la condición de solar edificable definida en estas normas, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, estableciéndose como garantías exigibles a tal respecto las siguientes condiciones:

1.º Que en la solicitud de licencia, el particular interesado se comprometa expresamente a realizar la urbanización simultáneamente a la edificación, así como a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2.º Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente, que garantice la ejecución de las correspondientes obras de urbanización.

En el suelo urbano comprendido en Unidades de Ejecución, no podrá edificarse hasta tanto no esté definitivamente desarrollada y aprobada la Unidad correspondiente. Salvo que el suelo a edificar tenga la calificación de solar, en los términos marcados en los párrafos anteriores de este mismo artículo, al tiempo que la edificación no impida en un futuro el desarrollo de dicha Unidad de Ejecución, y se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente, que ga-

rantice el pago de las cargas que previsiblemente deban recaer sobre el solar objeto de edificación por el desarrollo total de la Unidad de Ejecución, en que está incluido.

Artículo 2.22.—Limitaciones en Suelo No Urbanizable.

El suelo no urbanizable estará sujeto con carácter general, además de las que resultaran aplicables en virtud de otras disposiciones, a las siguientes limitaciones:

1. No podrán realizarse otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas o ganaderas que guarden relación con la naturaleza o destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en estas Normas, edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, que necesariamente hayan de emplazarse en medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, de acuerdo con las condiciones marcadas en estas normas.

2. Los tipos de construcción habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

3. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en esta normativa o en la legislación agraria específica aplicable.

En los espacios del suelo no urbanizable que por sus características, y según las presentes Normas, se incluyan en zonas de máxima protección no podrán realizarse actuaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza, o lesionen el valor específico objeto de la protección.

TITULO TERCERO: REGIMEN JURIDICO DEL SUELO.

Capítulo I: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 3.01.—Función social de la propiedad.

La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio (art. 5 L.S.).

El estatuto de la propiedad inmobiliaria que se incorpora al

proceso urbanizador por la clasificación planteada por estas Normas, se articula en torno a un esquema de adquisición gradual de facultades ligadas al cumplimiento de los deberes legales correspondientes, en los que se aplica el principio de equidistribución en suelos urbanos. En cambio no se aplica la equidistribución en el suelo no urbanizable. En consecuencia atendiendo a la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana existen dos estatutos de la propiedad inmobiliaria claramente diferenciados:

- Suelo no urbanizable.
- Suelo Urbano (con el derecho a la equidistribución, reconocidos a todos los propietarios, en los términos que más adelante se señalan).

Capítulo II: REGIMEN JURIDICO DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 3.02.—Destino.

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, 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 y en la legislación urbanística y sectorial (aguas, reforma y desarrollo agrario, montes, caza, protección de la naturaleza, etc.) que lo regule y sea aplicable en cada caso.

En consecuencia quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, garantizándose su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de las excepciones y condiciones de edificación que estas normas fijen en cada tipo de esta clase de suelo.

Artículo 3.03.—Obligaciones y Limitaciones.

Los propietarios de terrenos calificados como suelo no urbanizable común o de especial protección, estarán excluidos de cualquier obligación de edificar, urbanizar o ceder terrenos.

Para autorizar e inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras de declaración de obra nueva respecto de las construcciones autorizadas en esta clase de suelo, es exigible la certificación acreditativa de la finalización de la obra conforme al proyecto aprobado o, si se trata de obra nueva en construcción, se deberá acreditar que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia, en ambos casos expedida por técnico competente y en los mismos términos que la Ley establece para la adquisición del derecho a la edificación (art. 37 L.S.).

Artículo 3.04.—Indemnizaciones y Valoración

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, cualquiera

que sea su tipo, carecen de aprovechamiento urbanístico, remitiéndose su valoración económica al valor inicial que les corresponda según su rendimiento bruto o precio medio de venta como explotación agrícola.

Capítulo III: REGIMEN JURIDICO DEL SUELO URBANO

Artículo 3.05.—Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

La aprobación de estas Normas, o del planeamiento preciso cuando proceda, no sólo atribuye facultades urbanísticas, sino que también determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en estas normas o en su defecto por la legislación urbanística aplicable, conforme a lo establecido en el art. 19 L.S.

Artículo 3.06.—Deberes legales.

En el suelo urbano, la ejecución del planeamiento debe garantizar la equidistribución o distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a) Ceder los terrenos destinados al sistema de espacios libres de dominio y uso público, así como a dotaciones locales públicas, contenidos en las Unidades de Ejecución.
- b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.
- c) Ceder los terrenos que se destinen a viales y aparcamientos.
- d) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- e) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes.
- f) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

La cesión de los terrenos correspondientes a los puntos a) y b), comprendidos en Unidades de Ejecución sumarán un mínimo del 7% del suelo ordenado en las mismas.

El cumplimiento de los deberes reseñados determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas.

Artículo 3.07.—Facultades urbanísticas.

Según el artículo 23 de la Ley de Régimen de Suelo y Ordena-

ción Urbana (L.S.), el contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

- a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento o, en su defecto, en la legislación urbanística, para que adquiera la condición de solar.
- b) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por la actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico, en los términos fijados por la L.S.
- c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Artículo 3.08.—Adquisición del derecho a urbanizar.

Este derecho se adquiere mediante la aprobación definitiva del planeamiento preciso en cada clase de suelo (art. 24.2 L.S.), entendiéndose por tal el más específico, es decir, el de carácter ejecutivo o desarrollo exigible en cada caso, de acuerdo con el artículo 2.3 de estas Normas.

Artículo 3.09.—Extinción del derecho a urbanizar.

El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución por un sistema de gestión privada se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizan en los plazos establecidos al efecto (art. 25.1 L.S.), pasando en este caso la administración a fijar un sistema de gestión pública.

Artículo 3.10.—Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

Este derecho se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes (art. 26 L.S.).

En actuaciones asistemáticas el derecho en cuestión se entenderá adquirido por la aprobación definitiva del planeamiento preciso, en cada caso.

Artículo 3.11.—Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

En las presentes normas y para la totalidad del suelo urbano, el aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno coincidirá con el aprovechamiento real del mismo, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento.

Artículo 3.12.—Concreción del aprovechamiento urbanístico.

a) En actuaciones sistemáticas, o lo que es lo mismo, terrenos incluidos dentro de una unidad de ejecución, la modalidad de concreción se determina en el correspondiente proceso redistributivo de beneficios y cargas (compensación o repartelación). Puede ser:

- Adjudicación de parcelas aptas para la edificación, con las compensaciones económicas que precedan por diferencias de adjudicación.
- Compensación económica sustitutiva.

b) En suelo urbano, cuando no se actúe mediante unidades de ejecución (actuaciones asistemáticas):

- Sobre la propia parcela, ni no está afectada a uso público.
- Sobre otra parcela lucrativa incluida dentro del suelo urbano, en caso de estar afecta a uso público la del titular del aprovechamiento.

Artículo 3.13.—Reducción del derecho al aprovechamiento urbanístico.

El derecho al aprovechamiento urbanístico no se pierde una vez adquirido, ni se reducirá, en estas normas, por incumplimiento de plazos hasta su concreción.

Artículo 3.14.—Adquisición del derecho a edificar.

Se adquiere en virtud de la licencia correspondiente, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable (art. 33.1 L.S.)

Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar (art. 33.2 L.S.).

Artículo 3.15.—Extinción del derecho a edificar.

Este derecho, para el municipio de Ceclavín, no se extinguirá por incumplimiento de los plazos fijados en la licencia (iniciación, in-

terrupción máxima o finalización) de acuerdo con la normativa aplicable).

No obstante el Ayuntamiento podrá fijar penalizaciones económicas, en los caso de incumplimientos de los plazos fijados.

Artículo 3.16.—Adquisición del derecho a la edificación.

Se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística planteada en estas normas (art. 37.1 L.S.).

Artículo 3.17.—Supuestos de ilegalidad en la edificación.

El derecho a la edificación no se extingue ni se reduce, ya que supone la realización de unas obras plenamente conformes al ordenamiento jurídico.

La Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana fija una serie de supuestos de ilegalidad y les asigna la regulación correspondiente. Son los siguientes.

- Edificación sin licencia o en contra de sus condiciones e incompatible con el planeamiento (art. 38 L.S.).
- Edificación sin licencia o en contra de sus condiciones, pero compatible con el planeamiento (art. 39 L.S.).
- Edificación amparada en licencia posteriormente declarada ilegal (art. 40 L.S.).
- Edificación con exceso de aprovechamiento (art. 41 L.S.).

Artículo 3.18.—Expropiación y venta forzosa, consecuencias del incumplimiento de los deberes legales.

Atendiendo a la disposición adicional primera de la Ley de régimen del suelo y ordenación urbana, al tratarse Ceclavín de un municipio menor de 25.000 habitantes, no serán aplicables la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa por incumplimiento de los plazos para urbanizar o edificar.

TITULO CUARTO: EDIFICACION Y USO DEL SUELO

Capítulo I: INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

Artículo 4.01.—Competencias y procedimiento.

La intervención de la Administración competente en el control del uso del suelo y la edificación tiene por objeto el constatar la adecuación de las distintas actuaciones a la legislación y nor-

mas urbanísticas de aplicación, el restablecimiento, en su caso, de la ordenación infringida, y el fomento de la edificación, de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

La intervención administrativa se llevará a efecto mediante el ejercicio de las siguientes acciones:

- Expedición de licencias e inspección urbanística de las actuaciones.
- Emisión de órdenes de ejecución de obras o de suspensión de actos abusivos e imposición de sanciones.
- Establecimiento de plazos de edificación forzosa y arbitrios no fiscales para los solares vacantes o insuficientemente edificados.

La competencia en la intervención administrativa del uso del suelo y de la edificación corresponde al Ayuntamiento de Ceclavín, salvo los casos en los que conforme a lo establecido en la legislación urbanística o en la específica de la materia de que se trate, se atribuya a otros Organismos o Entidades.

Artículo 4.02.—Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a la obtención de licencia municipal, con carácter previo a su desarrollo, los actos de edificación y uso del suelo relativos a la parcelación de terrenos, a la ejecución de obras de urbanización y edificación, a la implantación de actividades e instalaciones, y, en general, todas las actuaciones que se pormenorizan en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo.

Asimismo, quedarán sujetos a licencia municipal la primera ocupación de las edificaciones de uso residencial, y a licencia de apertura e inicio de la actividad, los locales y edificios que se destinan a los restantes usos calificados.

Artículo 4.03.—Clasificación genérica de los actos.

A los efectos prevenidos en las disposiciones sobre tramitación de licencia que se indican en el siguiente articulado los actos sujetos a licencia se incluirán en los siguientes grupos o categorías:

- a) Actividades y obras mayores, en las que se comprenden los siguientes actos:
 - Las parcelaciones urbanísticas.
 - Los movimientos de tierra no incluidos en obras de urbanización o edificación, que se realicen en suelo urbano o urbanizable o que desarrollándose en otra clase de suelo precisen de la dis-

posición de elementos de contención o entibado, o afecten a la seguridad u ornato públicos.

– Las obras de urbanización de nueva planta, y las de ampliación o modificación sustancial de las existentes.

– La demolición o derribo de construcciones.

– Las obras de edificación de nueva planta, y las de ampliación, reparación o reforma sustancial de las existentes.

– Las obras de acabado, acondicionamiento y decoración exterior de locales en bruto.

– La composición de fachadas de edificios y locales, y la modificación sustancial del aspecto exterior de los mismos.

– La instalación de redes de servicio y de elementos mecánicos o electromecánicos de todo tipo.

– La primera implantación y las modificaciones sustanciales, de usos y actividades para las que se requiera el cumplimiento de especiales condiciones ambientales o de seguridad.

b) Actividades u obras menores, son los restantes actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia, no incluidos en la categoría anterior, que se ejecuten de forma singular.

Para la autorización de actuaciones urbanísticas o edificatorias que incluyan actividades u obras menores de relevante magnitud o complejidad, se requerirán los mismos trámites y documentación que los establecidos para las actividades y obras mayores.

Artículo 4.04.—Otorgamiento y tramitación de licencias.

Las licencias municipales relativas a actos de edificación y uso del suelo se otorgarán de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan, con las determinaciones contenidas en el planeamiento de aplicación, y conforme al régimen urbanístico que corresponda a la clase de suelo en que se localiza la actuación sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones señaladas en otros cuerpos normativos incidentes en la materia de que se trate.

Para el otorgamiento o resolución de las licencias solicitadas se requerirán los trámites que a continuación se indican para las distintas clases de suelo y según localización específica de las actuaciones:

a) SUELO URBANO.

Serán requisitos previos para el otorgamiento de licencias en esta clase de suelo las siguientes condiciones:

– Que los terrenos objeto de la actuación se incluyan en áreas con ordenación detallada conforme a las Normas Subsidiarias o, en su caso, al Plan Especial o Estudio de Detalle definitivamente aprobados, entendiéndose por ordenación detallada la definición de alineaciones y rasantes, y la asignación de condiciones de uso y edificación.

– Que haya ganado firmeza en vía administrativa la aprobación del proyecto de compensación o repartelación, cuando los terrenos interesados se incluyan en Unidades de Ejecución previamente delimitados.

– Que los terrenos afectos a la edificación reúnan la condición de solar o, en su defecto, se asegure la ejecución simultánea de su urbanización y edificación mediante prestación de las garantías y adopción de los compromisos que señalan en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

Cumplidos los requisitos previos; el procedimiento a seguir en el otorgamiento de licencias será el que a continuación se indica:

1.º Las solicitudes pertinentes se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, acompañadas de sucinta memoria explicativa y del presupuesto estimado de las obras, cuando se refieran a actividades menores.

En el caso de actividades u obras mayores será preceptiva la aportación del correspondiente proyecto técnico, suscrito por facultativo habilitado al respecto y visado por su Colegio Profesional o aprobado técnicamente por la Entidad titular de la actuación según se trate de obras o actividades de iniciativa particular o promovidas por órganos de la Administración.

En las solicitudes relativas a la ejecución de obras mayores se hará constar asimismo los nombres y titulación de los técnicos designados para la dirección de las obras, con expresión de la conformidad de éstos, refrendada por los correspondientes Colegios Profesionales.

2.º En el plazo de cinco días siguientes a la fecha de entrada en el Registro General, se remitirá el expediente a los servicios municipales encargados de su supervisión e información de la petición.

3.º Todos los informes recabados deberán remitirse al Ayuntamiento con una antelación de diez días, al menos, de la fecha en que finalicen los plazos que se indican en el apartado 5.º siguiente, entendiéndose como favorables los no emitidos en el plazo señalado.

4.º Si de los informes emitidos se dedujera la existencia de deficiencias subsanables en el expediente, antes de la terminación de los plazos expresados en el citado apartado 5.º, se notificarán las mismas al peticionario para que en el plazo de quince días proceda a su subsanación.

5.º A la vista de los informes emitidos, el Órgano de la Corporación que tenga atribuida o delegada tal competencia, resolverá el expediente dentro del plazo de un mes, en el caso de actividades y obras menores y de dos meses para las licencias de actividades y obras mayores, contados ambos plazos desde la fecha de entrada de la solicitud en el Registro General.

El cómputo de los plazos establecidos quedará suspendido durante los quince días que señala el apartado 4.º, contados a partir de la notificación a peticionario de las deficiencias a subsanar.

La Corporación Municipal podrá ampliar los plazos expresados a instancia del peticionario, o de oficio, cuando la naturaleza y complejidad del expediente o la exigencia de informes vinculantes de otros organismos, así lo justificasen.

6.º Expirados los plazos señalados en el apartado anterior sin que se adoptase resolución expresa respecto de la licencia solicitada, o sin que se notificase al interesado la ampliación de plazo acordado, se estará a lo que se sigue:

– El peticionario de licencia de actividad u obra mayor podrá elevar la solicitud, dando cuenta de lo actuado ante el Ayuntamiento, a la Comisión Provincial de Urbanismo de la Junta de Extremadura, para que resuelva en consecuencia.

Transcurrido un mes de la elevación de la solicitud sin que la citada Comisión resolviera el expediente, se entenderá otorgada la licencia por silencio administrativo, sin que en ningún caso puedan adquirirse por tal procedimiento facultades contrarias a las prescripciones de la Ley del Suelo o de sus Reglamentos, o que supongan infracción grave del ordenamiento urbanístico establecido.

– Si la licencia solicitada se refiere al ejercicio de actividades en los espacios públicos o que afecten a bienes patrimoniales o de dominio público, se entenderá denegada por silencio administrativo.

– Si la licencia instada se refiere a actividades u obras menores, no incluidas en la circunstancia anterior, se entenderá directamente otorgada por silencio positivo.

En los terrenos clasificados como urbanos que se incluyan en Áreas de Planeamiento a Desarrollar, o delimitados dentro de

Unidades de Ejecución, o que no cuenten con ordenación detallada, hasta la aprobación definitiva de los correspondientes Planes Especiales o Estudios de Detalle, no se podrán otorgar otras licencias de edificación y uso del suelo que las relativas a los actos justificados de carácter provisional a que se refiere el artículo 136, de la Ley del Suelo, debiendo quedar explicitadas en la licencia a expedir las condiciones de precariedad que se expresan en el mismo artículo.

b) SUELO NO URBANIZABLE.

En los terrenos del territorio municipal clasificados como no urbanizables no podrán autorizarse otras actuaciones que las relativas a los usos característicos o compatibles señalados para cada área y que se ajusten a las condiciones específicas de edificación establecidas.

En el otorgamiento de licencias de actuaciones vinculadas al uso agropecuario y al mantenimiento y servicio de las obras públicas, se observará el procedimiento establecido para el suelo urbano. No obstante cuando se trate de licencias que, por amparar actos que requieran la mayor garantía de publicidad, y en especial aquéllos que afecten a elementos fundamentales del territorio, a espacios de especial calidad ambiental, o aquellos otros actos en los que se suponga la eventual existencia de perjuicios o impactos sobre propiedades de terceros, se expondrán al público durante 15 días la documentación aportada, previa al pronunciamiento de Comisión Municipal, contados a partir de la exposición en el tablón de anuncios municipal del acuerdo de la Comisión Informativa de Urbanismo.

En la concesión de licencias de obras o actividades de utilidad pública o interés social, y de edificaciones destinadas a vivienda familiar, se seguirán los trámites fijados en el art. 44 del Reglamento de Gestión, y que a continuación se indican:

1.º El procedimiento se iniciará mediante petición del interesado al Ayuntamiento, en la que se hagan constar, o se acompañen, los siguientes extremos y documentación:

- Nombre y apellidos o, en su caso, denominación social y domicilio de la persona física o jurídica que lo solicite.
- Emplazamiento y extensión de la finca objeto de la actuación, reflejados en planos a escala 1:20.000 de la cartografía municipal, y 1:5.000 del plano Catastral de Hacienda.
- Memoria descriptiva y justificativa de la actuación que se pretende llevar a efecto, de la dotación de servicios de que disponen los terrenos en relación con las características de la actividad a desarrollar, de la compatibilidad del uso a que se refiere

la misma, de las circunstancias determinantes de su utilidad pública o interés social y de su necesidad de emplazamiento en el área propuesta en su caso, y de la no formación de núcleo de población.

– En las solicitudes relativas a obras y actividades mayores se completará la documentación a aportar con el proyecto técnico definitorio de las mismas, suscrito por facultativo habilitado y visto por el Colegio Profesional correspondiente.

Para actividades y obras menores bastará la presentación del presupuesto estimado de las obras.

2.º El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo de la Junta de Extremadura en el plazo máximo de quince días.

3.º La Comisión Provincial de Urbanismo someterá el expediente a información pública durante quince días en sus propias dependencias y en la sede del Ayuntamiento.

4.º Agotado dicho plazo la Comisión Provincial evaluará el contenido de la solicitud y del informe municipal emitido, y en su caso, el de las alegaciones presentadas en el trámite de información pública y de los informes realizados acerca de las mismas por sus asesores técnicos, y resolverá lo que proceda en consecuencia.

La resolución dictada se notificará al Ayuntamiento de Ceclavín y al peticionario interesado.

5.º El Ayuntamiento, en los diez días siguientes al de la notificación fehaciente de la resolución adoptada por la Comisión Provincial procederá a la Expedición de la correspondiente licencia municipal, cuando aquélla fuere favorable.

6.º En cuanto a los casos de deficiencias subsanables, y al cómputo y ampliación de los plazos establecidos, se seguirán las directrices marcadas en los apartados 4.º y 5.º del procedimiento para el otorgamiento de licencias en suelo urbano.

Artículo 4.05.—Licencia de parcelación.

Estarán sujetos a licencia de parcelación los actos de división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, para su constitución como fincas independientes, que se realicen en el suelo urbano.

Las licencias de parcelación se otorgarán en base a los proyectos que se señalan en el artículo 2.13 de estas normas, y en su supervisión se constatará el cumplimiento de las condiciones generales de parcela mínima, y de las particulares establecidas para cada área.

Los fraccionamientos y segregaciones de terrenos que pudieran llevarse a efecto en el suelo no urbanizable se someterán también, con carácter previo a su inscripción registral, a supervisión municipal al objeto de evaluación de informe de que la segregación de que se trate no da lugar a formación de núcleo de población.

Los informes no expedidos en el plazo de un mes desde la entrada del expediente en el Registro General de Ayuntamiento se entenderán emitidos en sentido favorable.

Artículo 4.06.—Licencia de obras de urbanización.

Estarán sujetos a licencia de urbanización las actuaciones relativas a la ejecución de movimientos de tierras, pavimentaciones del viario y áreas peatonales, acondicionamiento y ajardinado de zonas verdes y espacios libres, e instalaciones de las redes de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales y pluviales, transporte y distribución de energía eléctrica, telecomunicación, y las correspondientes a otras infraestructuras técnicas que pudieran desarrollarse.

Las licencias de urbanización se otorgarán en base a los proyectos señalados en el artículo 2.14 de la presente normativa, comprobándose su adecuación a las condiciones específicas del uso o servicio a que se destinan.

Las licencias de obras que se incluyan en Proyectos de Urbanización que desarrollen sistemas generales o la totalidad de una Unidad de Ejecución se entenderán concedidas con la aprobación definitiva del correspondiente proyecto.

En el otorgamiento de licencias de obras de carácter puntual o complementario, sean de nueva planta o de reparación o reforma, se seguirá el procedimiento general establecido.

Artículo 4.07.—Licencias de demolición

Estarán sujetos a licencia de demolición el derribo de edificaciones, o partes diferenciadas de las mismas, y el de elementos constructivos singulares que desempeñen una función estructural o cuya desaparición pueda afectar a la seguridad del propio edificio o de las construcciones colindantes.

No se concederá si no va acompañada del proyecto de obra nueva que lo sustituya, salvo en el caso de ruina inminente con peligro para las personas.

Las licencias de demolición se otorgarán en base a los proyectos a que se refiere el artículo 2.15 de estas normas, constatándose su adecuación a las condiciones particulares del área en que se ubica el edificio a demoler.

Artículo 4.08.—Licencias de edificación.

Estarán sujetos a licencia de edificación las obras de construcción de nueva planta y las de ampliación, modificación del aspecto exterior, reforma y acondicionamiento interior, consolidación, reparación, conservación, y restauración que afecten total o parcialmente a las edificaciones existentes.

Las licencias de edificación para la ejecución de obras mayores, se otorgarán en base a los proyectos referenciados en el artículo 2.16 de esta normativa, supervisándose la aptitud de su contenido respecto de las condiciones de edificación y de uso que con carácter general se establecen en posteriores capítulos de este Título, y de las especificadas para cada área de ordenación.

La Corporación Municipal podrá admitir a trámite, y otorgar la licencia correspondiente a aquellos Proyectos Básicos que reúnan la documentación suficiente para la comprobación de su idoneidad urbanística. En tales circunstancias la licencia otorgada no surtirá efectos, respecto del inicio de la ejecución de las obras, hasta la aprobación municipal del preceptivo Proyecto de Ejecución que, en todo caso, deberá presentarse en el Registro General del Ayuntamiento en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de notificación fechante al peticionario de la concesión de la licencia solicitada.

Asimismo, será condición previa al comienzo de las obras, la obtención del acta de alineaciones y rasantes oficiales expedida por los servicios técnicos municipales, en actuaciones relativas a edificios de nueva planta.

No podrán otorgarse licencias de edificación para la construcción de edificios o el acondicionamiento de locales, cuyas dependencias se destinen al desarrollo de actividades que puedan afectar a las condiciones ambientales o de seguridad, sin la tramitación previa o simultánea del expediente de concesión de licencia de la actividad de que se trate.

Artículo 4.09.—Licencias de actividades e instalaciones.

Estarán sujetos a licencia de actividad o instalación el establecimiento de actividades relativas a usos no residenciales y la implantación singular de instalaciones y complementos mecánicos, de carácter estable, al servicio de la actividad principal, cualquiera que sea el uso que a ésta corresponda.

Las licencias para el establecimiento de actividades que no requieran la implantación de maquinaria o instalaciones especiales y no afecten a las condiciones ambientales y de seguridad pública, se entenderán incluidas en las de edificación correspondiente,

cuando en la solicitud de éstas se hayan expresando los usos específicos a que se destina el local o la edificación. En su defecto, se computarán como actos menores, siguiéndose el procedimiento general establecido para éstos.

Las actividades no residenciales excluidas del párrafo anterior y las implantaciones singulares de complementos mecánicos e instalaciones especiales, se computarán como actividades u obras mayores, y en el otorgamiento de las respectivas licencias se seguirá el procedimiento general señalado para las mismas.

Artículo 4.10.—Licencias de actuaciones singulares.

Estarán sujetos a este tipo de licencias las actuaciones relativas a la ingeniería civil y a la construcción de elementos ornamentales de los espacios libres que no se incluyan en proyectos de urbanización o edificación, las actuaciones estables que se desarrollen en las vías y espacios públicos (kioscos, cabinas, anuncios, marquesinas, etc.) las actuaciones de carácter provisional complementarias de las obras (vallados, sondeos, apertura de catas, instalación de maquinaria y medios auxiliares, etc.) y, en general cuantos actos de edificación y uso del suelo, por su singularidad, no quepan ser objeto de los tipos de licencia expresados en el articulado anterior.

Las actuaciones singulares se computarán como mayores o menores, según su propia entidad o magnitud, y para su autorización se seguirá el procedimiento general que corresponda, verificándose la adecuación de sus previsiones a las ordenanzas municipales y reglamentación específica que les sean de aplicación, y a las instrucciones y directrices que para cada actuación no tipificada pudiera señalar el Ayuntamiento.

Artículo 4.11.—Licencias de ocupación y apertura.

Estarán sujetas a licencia de ocupación, previa a su primera utilización, las edificaciones y dependencias que se destinan al uso residencial.

Serán objeto de licencia de apertura, previa al inicio de la actividad, los locales, edificios e instalaciones destinados a los restantes usos.

Las licencias de ocupación y las de apertura se resolverán en los plazos y conforme al procedimiento general establecidos para las actividades menores, debiendo constatarse *in situ* la adecuación de los actos realizados a las condiciones de la licencia de edificación o de implantación de la actividad o instalación correspondiente.

No podrán otorgarse licencias de ocupación o de apertura a

aquellas edificaciones, locales o instalaciones para los que anteriormente no se hayan solicitado u otorgado la preceptiva licencia de edificación o instalación.

Artículo 4.12.—Caducidad y suspensión de las licencias.

1) Transcurrido el plazo de seis meses desde la fecha de notificación fehaciente al peticionario de su otorgamiento o, en su caso, de la aprobación del Proyecto de Ejecución pertinente sin que se hayan iniciado los actos de edificación y uso del suelo constitutivos de su objeto, o habiéndose iniciado se interrumpan por un período continuado de tiempo superior a tres meses, las licencias relativas a parcelaciones, obras de urbanización o edificación, demoliciones de edificios no ruinosos, actividades e instalaciones y a la apertura de las mismas, se declararán caducadas.

2) Los plazos anteriores podrán ser objeto de prórroga, por una sola vez y de duración análoga a la de los plazos indicados, a petición del interesado, cuando causas justificadas motiven su concesión.

3) Las autorizaciones municipales de actuaciones singulares caducarán en los plazos que se señalen en la propia licencia, en función de su singularidad o entidad.

4) Las licencias de ocupación tendrán vigencia indefinida, salvo modificación de la normativa urbanística y específica que posibilitó su otorgamiento.

5) Se dispondrá la suspensión temporal o definitiva de los efectos de las licencias constitutivas de infracción urbanística grave, y de las relativas a actuaciones en las que se comprobase que su ejecución o desarrollo no se ajusta a las condiciones señaladas en la licencia.

Si las deficiencias que causaron la suspensión fuesen subsanables, se procederá al levantamiento de la misma una vez comprobada su correcta subsanación por los servicios municipales.

En los casos de deficiencias no subsanables, o en los que no se haya procedido a su subsanación en los plazos marcados, se declarará caducada la licencia y definitivamente suspendidos sus efectos.

Artículo 4.13.—Obras y actividades sin licencia.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se efectúasen sin licencia se ordenará la suspensión inmediata de los mismos.

En el plazo máximo de dos meses desde la notificación de la

orden de suspensión, el interesado deberá solicitar la oportuna licencia. Si la licencia le fuera denegada, por ser contrario su otorgamiento a la ordenación establecida, o si no fuera solicitada la misma en el plazo señalado, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras, a costa del titular de las mismas, o la suspensión y el cierre definitivo de la actividad.

Artículo 4.14.—Protección de la legalidad urbanística.

Las vulneraciones de las prescripciones contenidas en la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Reglamentos que la desarrollan, así como de estas Normas Subsidiarias o planeamiento de aplicación, tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo, al margen de las órdenes de suspensión o demolición expresadas en el articulado anterior, la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación, del resarcimiento de daños e indemnización de perjuicios con cargo a los mismos, todo ello con independencia de las responsabilidades de orden penal en que hubieran podido incurrir los infractores.

Las infracciones urbanísticas se sancionarán de acuerdo con las determinaciones que al respecto se contienen en el capítulo II, del título VII de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Disciplina Urbanística, y con arreglo a lo establecido en los artículos 133 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Artículo 4.15.—Inspección urbanística y control de actuaciones.

Las funciones de vigilancia general del ordenamiento establecido y de comprobación del cumplimiento de las condiciones particulares exigidas en la edificación y uso del suelo, corresponden al Ayuntamiento, que las ejercerá a través de sus servicios de inspección urbanística.

El control de las actuaciones se llevará a efecto en los plazos que para cada tipo de obra fije el Ayuntamiento en la misma licencia.

En todos los controles e inspecciones que hayan de llevarse a efecto se observarán las siguientes instrucciones:

— Los promotores de la actuación o, en su caso, los constructores de las obras y los técnicos encargados de su dirección facultativa, quedarán obligados a comunicar al Ayuntamiento, con una anticipación mínima de cinco días, la fecha procedente para inspección que corresponda, de acuerdo con los plazos y fases fijados.

Transcurridas 48 horas desde la fecha fijada sin que se haya efectuado la inspección municipal, ésta se dará por producida.

– Los técnicos municipales encargados de la inspección levantarán acta o emitirán informes de la comprobación realizada.

Si de la misma se dedujera la inadecuación de los actos a licencia concedida, se dará cuenta a los interesados y a la Corporación Municipal, para que proceda en consecuencia.

– En el control de la ejecución de obras e instalaciones que afecten o se destinasen al servicio y dominio público, los técnicos municipales encargados de su inspección podrán exigir cuantas pruebas y comprobaciones técnicas, de carácter justificado consideren pertinentes.

Artículo 4.16.—Conservación de inmuebles.

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones particulares, edificaciones, instalaciones, y elementos urbanos de todo tipo deberán mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

A tales efectos se observará lo siguiente:

– El mantenimiento de las debidas condiciones de seguridad incluirá la conservación de la estructura de soporte del edificio, de sus muros exteriores de cerramiento y materiales de revestido de fachadas, de su cubierta, y de todos sus elementos anejos exteriores (anuncios, marquesinas, escaparates, ménsulas voladizos, etc.), de forma que quede totalmente garantizada la seguridad de los ocupantes del propio edificio, de los transeúntes, de las construcciones medianeras y de los espacios públicos.

– El deber de conservación de la salubridad pública obligará a los titulares de terrenos y edificios a efectuar las operaciones de limpieza y a realizar las obras precisas para evitar la aparición de circunstancias (acumulación de basuras y escombros, formación de focos de infección, producción de filtraciones, etc.) que puedan deteriorar las condiciones higiénicas y ambientales de las áreas públicas y de las edificaciones colindantes.

– El mantenimiento del ornato público supondrá la obligatoriedad de conservación de las condiciones estéticas de las construcciones mediante la ejecución de las obras de adecentamiento (limpieza y pintura de fachadas, reparación de revestimientos, reposición de carpintería, etc.) que fuesen necesarias.

Las mismas obligaciones de conservación y mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público se harán extensivas con carácter singular a los propietarios de locales y dependencias individualizadas de cualquier edificación aún cuando en los mismos no se desarrolle actividad alguna.

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, ordenará la ejecución de las obras expresadas cuando las mismas no fueran directamente realizadas por los propietarios afectados.

Artículo 4.17.—Estado ruinoso de las edificaciones.

Cuando una edificación, o parte diferenciada de la misma, estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, procederá a la declaración municipal de tal estado y, si existiese peligro inminente para la estabilidad del edificio, ordenará el desalojo de sus ocupantes y la adopción de las medidas necesarias para garantizar la seguridad pública y la de las construcciones colindantes.

Se considerará que una edificación está en estado ruinoso cuando en la misma concurren algunas de las siguientes circunstancias:

- Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
- Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

En la tramitación del expediente de declaración del estado de ruina de un inmueble se seguirá el procedimiento señalado en los artículos 18 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística, con los efectos allí prevenidos, y en su resolución se incluirá la orden de su demolición en el plazo que se establezca, si aquella es positiva, o la de ejecución de las obras de reparación necesarias, en caso contrario.

Artículo 4.18.—Circunstancias relativas al estado de ruina.

Es la estimación de la concurrencia de circunstancias suficientes para la declaración del estado ruinoso de una construcción, se observarán los siguientes criterios:

- Se entenderán como obras de reparación, a que se refiere el apartado a del artículo anterior, aquellas cuya ejecución sea necesaria para restituir al inmueble sus condiciones primitivas de seguridad y salubridad.

La estimación del coste de dichas obras se realizará conforme a los precios normales del mercado local de la construcción.

La determinación del valor de la construcción se efectuará supuestas ejecutadas las obras de reparación necesarias, minorando

la evaluación obtenida en función del período de vida o envejecimiento de la edificación.

2º Se entenderán como agotamiento generalizado de los elementos estructurales o fundamentales de la edificación:

- Los daños que afecten al suelo de apoyo de la edificación, reduciendo su capacidad portante a valores inferiores a los mínimos de seguridad admisibles.
- Los daños que obliguen a la reconstrucción total de elementos fundamentales de la cimentación, de imposible recalce.
- Los daños que obliguen a la reconstrucción total de elementos estructurales fundamentales (soportes, jácenas y losas), integrados unitariamente en el sistema de sustentación del edificio, cuya reparación o refuerzo sea técnicamente inviable.

3.º La simple discrepancia con el planeamiento de aplicación no se considerará como circunstancia urbanística que obligue a la demolición del inmueble, que sólo procederá por esta circunstancia, cuando tal demolición haya sido expresamente incluida en las determinaciones de las Normas, o la misma fuera necesaria para la ejecución de alguna de las acciones contenidas en las mismas.

Las construcciones o edificios incluidos en catálogos de protección aprobados, sólo podrán ser declarados en estado ruinoso cuando en los mismos concurran la circunstancia de daños no reparables por medios normales, y dicha declaración no obligará a su demolición si se adoptan las medidas especiales necesarias para garantizar la estabilidad permanente del inmueble y la seguridad pública y de sus ocupantes.

Artículo 4.19.—Fomento de la edificación

A los propietarios de parcelas y fincas urbanas no edificadas o en las que existiesen construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas a la ordenación urbanística establecida, y que reúnan los requisitos exigidos para su edificación, el Ayuntamiento les requerirá para que en el plazo máximo de dos años inicien su construcción o las obras de acondicionamiento que el Ayuntamiento estime oportunas en cada caso particular.

Capítulo II: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

Sección 1.ª: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 4.20.—Definición y ámbito de aplicación.

Las disposiciones de carácter general que se desarrollan en el

siguiente articulado de este Capítulo definen las condiciones reguladoras de las edificaciones en todo el territorio municipal de Ceclavín, cualquiera que sea la clase de suelo en que se sitúen, con las acotaciones y limitaciones que en cada caso se establezcan.

Artículo 4.21.—Terminología y limitaciones.

A los efectos previstos en esta normativa los conceptos que en este artículo se definen tendrán el significado que literal y taxativamente para cada uno de ellos se expresa a continuación:

- Alineaciones actuales: Son los linderos de las fincas con los espacios libres y viales públicos existentes.
- Alineaciones oficiales: Son las líneas fijadas en el correspondiente plano de ordenación del planeamiento aplicable, que definen y delimitan las áreas edificables de los espacios libres exteriores (vías, plazas, etc.) de uso público.
- Altura de cornisa o de edificación: Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o, en su caso, terreno exterior en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado o elemento superficial constructivo que forma el techo de la última planta de la edificación.
- Altura de cumbre: Es la distancia vertical desde la rasante de la parcela o solar hasta la arista superior de encuentro entre planos o faldones de las cubiertas en pendiente.
- En el caso de cubiertas planas la altura de cumbre se entenderá referida a la cota superior del elemento de cubrición de las construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa.
- Altura libre de piso: Es la distancia desde la cota superior del pavimento o suelo de una planta hasta la cara inferior del techo de la misma.
- Altura de planta: Es la distancia entre las caras inferiores de los dos forjados consecutivos que delimitan dicha planta.
- En el caso de planta baja sin forjado inferior la altura se medirá desde la cara inferior de la solera o pavimento en contacto con el terreno.
- Coeficiente de edificabilidad: Es la relación entre la superficie o volumen máximos edificables sobre un área y la superficie de dicha área. Se expresará en m^2/m^2 o m^3/m^2 .
- En el caso de edificabilidad sobre solares se entenderá restringida a su superficie neta edificable.
- Edificios e instalaciones fuera de ordenación: Tendrá tal consi-

deración las instalaciones y edificios erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de estas normas que resultasen disconformes con las mismas o con las que pudieran aprobarse como complementarias o en desarrollo de las previsiones de las Normas Subsidiarias.

– **Entreplanta:** Es la superficie de la planta baja situada a nivel intermedio de la altura libre de la misma, permitiendo la utilización de los subespacios creados bajo y sobre ella.

– **Espacio libre interior:** Es la superficie privada, continua o discontinua, de la parcela neta edificable no ocupada por la edificación.

– **Fondo máximo edificable:** Es el límite de la profundidad edificable en una parcela medida desde cualquiera de los puntos de su alineación oficial o línea de edificación exterior, y en dirección perpendicular a la misma.

Fuera de dicho límite no se permitirá ningún tipo de construcción aérea o subterránea, ni siquiera la de cuerpos o terrazas volados, salvo que la normativa específica aplicable explícitamente lo permita.

– **Manzana:** Es la unidad superficial continua delimitada en todo su perímetro por alineaciones oficiales.

– **Ocupación de parcela:** Es la superficie de la parcela neta edificable ocupada por la construcción en cada una de sus plantas, incluyéndose en el cómputo de dicha superficie los voladizos interiores, tanto abiertos como cerrados, que llegasen a edificarse.

– **Parcelación urbanística:** Es la división simultánea o sucesiva de terrenos clasificados como suelo urbano en dos o más lotes o parcelas.

A los efectos de la presente normativa se entenderá ampliado el concepto de parcelación urbanística al fraccionamiento y segregación de terrenos en suelo no urbanizable, cuando los lotes resultantes de tal división incumplan las condiciones de parcela mínima que para cada categoría o área específica se establecen en estas Normas.

– **Parcela mínima:** Es la parcela neta edificable de dimensiones suficientes para su consideración como solar edificable, de acuerdo con lo que al respecto se señale para cada tipología edificatoria o zona normativa.

– **Parcela neta edificable:** Es la superficie de solar o parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

– **Patios abiertos:** Se entienden como tales los patios interiores de parcela que presentan uno o más de sus lados abiertos a la fachada situada en la alineación oficial.

La longitud del frente abierto no será inferior a 3 metros, y la profundidad medida normalmente al plano de fachada será, como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 metros, y siempre que no abran huecos en los planos laterales.

– **Patio de manzana:** Es el espacio libre de edificación, abierto o cerrado, incluido en la superficie de la manzana y delimitada por las líneas de edificación interiores de la misma. En los patios de manzana no se admitirá ningún tipo de construcción, con excepción de las de instalación y mantenimiento de los servicios públicos, y las que contribuyan al mejor uso público o comunal del espacio libre.

En ningún caso tendrán tal consideración aquellos espacios interiores en cuyo perímetro no pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro.

– **Patio de parcela:** Es el espacio libre interior incluido en la parcela neta edificable.

– **Pieza habitable:** Es el espacio diferenciado de una edificación que se destina a la estancia o reposo de las personas.

– **Planta baja:** Es la planta del edificio cuyo piso se encuentra al nivel de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación o no excediendo en más de un metro sobre dicho nivel.

– **Portal:** Es el local de un edificio desarrollado desde el acceso exterior al mismo hasta el núcleo de distribución interior. Su nivel de piso será igual al definido para planta baja.

– **Rasante:** Es la cota superior del pavimento de la acera, calzada o terreno en contacto con la edificación.

– **Rasantes oficiales:** Son las rasantes que corresponden a los perfiles longitudinales de las vías o espacios libres exteriores establecidos en el planeamiento de aplicación.

En vías pavimentadas se entenderán referidas a las actuales, siendo en los demás casos obligada su definición mediante el correspondiente expediente o acta municipal de determinación de rasante oficial.

– **Retranqueo:** Es el espacio comprendido entre el plano vertical correspondiente a la alineación oficial y el de la fachada de la edificación pudiendo referirse también a los restantes linderos de la parcela neta edificable.

- Semisótano: Es la planta de edificación en la que la cota superior del forjado que forma su techo se encuentra sobre la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación y a una altura no superior a un metro, medida en el punto medio de cada cara o fracción con diferencias de desnivel inferiores a 1 metro.
- Servicio privado: Es el servicio de uso público o privado cuya prestación, optativa, se desempeña por la iniciativa privada.
- Servicio público: Es el servicio cuya prestación corresponde a la administración pública.
- Solar edificable: Es la superficie de suelo apta para la edificación que satisface la totalidad de los siguientes requisitos:
 - a) Estar clasificada como suelo urbano con ordenación detallada en las presentes Normas.
 - b) Cumplir las condiciones de parcela mínima exigidas.
 - c) Estar dotada de los servicios públicos de acceso rodado (o peatonal, en su caso), acera pavimentada, abastecimiento de agua y energía eléctrica, y evacuación de aguas residuales.
- Sótano: Es la planta de edificación cuyo forjado de techo se encuentra en toda su superficie a un nivel igual o inferior al de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.
- Superficie neta edificable: Es la superficie de una parcela o solar limitada por las líneas de edificación exteriores o interiores.
- Superficie edificada en cada planta: Es la superficie de edificación comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta, incluyendo en dicha superficie la de los porches, voladizos y demás elementos análogos utilizables, tanto cerrados como abiertos contabilizados al 50%, con la sola excepción de los patios y terrazas descubiertas.
- Superficie total edificable: La superficie total edificable sobre un solar será la resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad máximo admitido para el mismo, expresado en m^2/m^2 , por su superficie.
- Superficie total edificada: La superficie total edificada de una construcción es la resultante de la suma de las superficies edificadas en cada una de sus plantas, no incluyéndose en su cómputo la superficie de las construcciones realizadas sobre la altura permitida, ni las correspondientes a sótanos, semisótanos ni entreplantas autorizados.

Dicha superficie no será nunca superior a la superficie total edificable sobre la parcela o solar.

– Tipos de edificación: Son las composiciones volumétricas básicas a las que habrán de ajustarse las construcciones. La modificación de la tipología edificatoria asignada a una manzana o parcela sólo podrá llevarse a efecto mediante la previa aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

– Voladizos: Se entiende por voladizos, a efectos urbanísticos toda construcción permanente y habitable, exenta de apoyo sobre el terreno, que sobresalga de la alineación oficial en el plano de fachada de la edificación.

– Volumen edificado en cada planta: Es el resultado del producto de la altura de cada planta por la superficie edificada en la misma, con excepción de balcones, porches y terrazas que presenten abiertos dos o más de sus lados.

– Volumen total edificable: El volumen total edificable sobre una parcela o solar será el resultado de multiplicar el coeficiente de edificabilidad máximo admitido para la misma, expresado en m^3/m^2 , por su superficie.

– Volumen total edificado: El volumen total edificado de una construcción es el resultante de la suma de los volúmenes edificados en cada una de sus plantas, incluyéndose en su cómputo el volumen de las construcciones realizadas sobre la altura permitida, pero no el correspondiente a sótano y semisótanos.

Dicho volumen no será nunca superior al volumen total edificable sobre la parcela o solar.

– Zonas: Las zonas son las áreas de aprovechamiento lucrativo privado.

En el Suelo urbano, las zonas implican diferentes normas para la edificación y el destino de las edificaciones y terrenos.

En Suelo no Urbanizable las zonas implican diferentes normas para la protección de las características y utilización de los terrenos.

Sección 2.ª: CONDICIONES DE PARCELACION

Artículo 4.22.—Parcela mínima.

Las características dimensionales que habrán de reunir las parcelas serán las que para cada zona o clase de suelo en que se incluyen se establezca en el planeamiento de aplicación. En su defecto y según la tipología edificatoria asignada, dichas condiciones se entenderán referidas a los mínimos expresados en el siguiente cuadro.

TIPO DE EDIFICACION	SUPERFICIE	FACHADA	FONDO
Edificación Densa	150 m²	7 m.	10 m.
Unifamiliar Aislada	300 m²	15 m.	15 m.
Unifamiliar Pareada	200 m²	10 m.	15 m.
Unifamiliar en Hilera	100 m²	5 m.	10 m.
Industrial Aislada	400 m²	15 m.	25 m.
Industrial en Hilera	150 m²	7 m.	10 m.
Edificación Singular	Libre	Libre	Libre

- Las condiciones de Superficie, Fachada y Fondo se consideran relativas a la superficie neta edificable de la parcela.
- Las condiciones de edificación singular son libres, acordes con la composición edificatoria propuesta en cada caso.

No obstante a lo anterior el Ayuntamiento podrá estimar cumplidas las condiciones mínimas de parcela en aquellas fincas que sin reunir las características dimensionales exigidas, figuren inscritas en el Registro de la Propiedad en fecha anterior a la de aprobación definitiva de la presente normativa, y asimismo, en aquellas otras que sin cumplir esta condición justifiquen, a criterio municipal y según estudio previo de edificación, su adecuación a la finalidad y uso a que se destinan, quedando obligadamente supeditada la posibilidad de tal estimación a la total observación en el correspondiente Proyecto de Edificación de las restantes determinaciones normativas que le sean de aplicación.

Artículo 4.23.—Indivisibilidad de las parcelas.

Serán indivisibles, y en consecuencia no podrán considerarse solares ni permitirse la edificación, de los lotes resultantes de su división, las fincas o parcelas en que concurran alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que las establecidas como mínimas en el apartado anterior, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios colindantes, con el fin de agruparlas y formar una nueva finca de dimensiones no inferiores a las de la parcela mínima.

- b) Las superficies libres de las parcelas edificadas, cualquiera que sea su dimensión, en las que se haya construido la superficie y volumen edificable correspondientes a su total superficie. En el caso de no estar agotada la edificabilidad aplicable a la parcela, se estará a lo dispuesto en el apartado anterior en lo relativo a la superficie correspondiente al aprovechamiento no ejecutado.

Sección 3.ª: CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Artículo 4.24.—Tipología edificatoria.

- a. Edificación Densa (ED): Corresponde a aquellas construcciones que afectadas únicamente por alineaciones oficiales exteriores, ocupan todo el solar en el frente de dichas alineaciones, disponiendo, en su caso, de patios interiores de iluminación y ventilación, tradicionalmente denominada edificación entre medianeras.

- b. Edificación Unifamiliar (EU): Corresponde a las edificaciones destinadas a una sola vivienda familiar, en las que se distinguen los siguientes subtipos, según situación de la construcción en la parcela:

- Unifamiliar Aislada (UA): Construcción retranqueada una distancia no inferior a tres metros de todos los linderos, tanto interiores como exteriores, de la parcela.
- Unifamiliar Pareada (UP): Construcción retranqueada una distancia no inferior a tres metros de uno de sus linderos laterales y adosada al otro.

– Unifamiliar en Hilera (UH): Construcción obligatoriamente adosada a los linderos laterales de la parcela.

c. Edificación Industrial (EI): Es el tipo de edificación asimilable al de naves industriales o agrícolas, en el que se distinguen los siguientes subtipos, según situación de la construcción en la parcela:

– Industrial Aislada (IA): Construcción retranqueada una distancia no inferior a cinco metros de las alineaciones oficiales y a tres metros de los linderos interiores de la parcela.

– Industrial en Hilera (IH): Construcción obligatoriamente adosada a los linderos laterales de la parcela.

d. Edificación Singular (ES): Es el tipo de edificación de libre composición que por las especiales características del uso a que se destina (normalmente equipo comunitario), no es asimilable a ninguno de los tipos antes definidos.

Artículo 4.25.—Ocupación de parcela y situación de edificaciones.

1.º En general en cuanto a la superficie máxima de parcela a ocupar por la construcción se cumplirán las siguientes condiciones, además de las limitaciones propias de cada tipo edificatorio y zona normativa:

– La ocupación genérica por planta, se fija en un máximo del 80% del solar, permitiéndose en planta baja una ocupación del 100% del solar cuando su uso sea distinto del residencial.

– En los tipos de edificación ED, UP y UH el fondo máximo edificable, con excepción de la planta baja destinada a usos determinados distinto del Residencial, será de 25 metros, con la condición de dejar un espacio libre, mínimo, en el fondo de la parcela de 4,00 metros en todo el ancho de la misma en planta primera y superiores.

Se permite la construcción de trasteros y dependencias anexas a las viviendas en el fondo de las parcelas, exclusivamente en planta baja, con una superficie máxima del 20% de la ocupada por el resto de la edificación, no afectando el fondo máximo edificable a tales dependencias.

2º. Respecto a la situación de los edificios se respetarán las siguientes condiciones mínimas:

– Cualquiera que sea el tipo de edificación asignado, las construcciones, tanto aéreas como subterráneas sólo podrán rebasar las alineaciones oficiales con voladizos permitidos para la zona en que se ubique.

– En el tipo de Edificación Densa (ED) no se permitirán retran-

queos de las alineaciones oficiales, salvo que los mismos afecten a la totalidad de uno o más de los lados del perímetro de la manzana o, en su defecto, queden debidamente justificados a criterio municipal.

– En los tipos de edificación Unifamiliar Pareada (UP), Unifamiliar en Hilera (UH) e Industrial en Hilera (IH) podrán admitirse retranqueos de las alineaciones oficiales que afecten a la longitud total de uno o más lados del perímetros de la manzana.

Artículo 4.26.—Número de plantas y altura de edificación.

El número de plantas a construir en cada solar será el concretado dentro de la zona normativa en que se ubique el mismo.

Dicho número de plantas será el referido a las plantas comprendidas desde la rasante oficial hasta la altura de cornisa, y se entenderá como número de planta obligado, tanto con carácter mínimo y máximo. No obstante el Ayuntamiento, a instancia del titular interesado, podrá autorizar la construcción de un número de plantas inferior al señalado siempre que, a criterio municipal, del proyecto de edificación correspondiente no deriven perjuicios a terceros ni menoscabo de las condiciones estéticas de su entorno.

La altura de edificación o de cornisa se determinará en cada caso de la forma especificada para cada zona normativa en estas normas.

En su defecto las alturas máximas de edificación permitidas se obtendrán sumando 1,00 metros al resultado de multiplicar por 3,00 metros el número de planta autorizado, para los tipos ED, UA, UP y UH, y por 5,00 metros para los tipos IA e IH.

La altura máxima de cumbre no superará nunca en más de 4 metros a la altura máxima de edificación permitida.

En caso de edificaciones afectadas por rasantes distintas, se seguirán los siguientes criterios:

– Si la diferencia es igual o inferior a 1,00 metros la medición se realizará en el punto más alto de la rasante.

– Si la diferencia es superior a 1,00 metros, la alineación se dividirá en tramos con diferencias de rasante iguales o inferiores a 1,00 metros, realizando las mediciones en los puntos más altos de cada una de las particiones realizadas.

Artículo 4.27.—Construcciones sobre la altura permitida.

Por encima de la altura máxima de cumbre no se admitirá construcción alguna excepto las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos y acondicionamiento.

Por encima de la altura de edificación o cornisa no se permitirá, con carácter general, otras construcciones que las de los propios elementos de cubrición, los remates de cajas de escalera y ascensores, trasteros y dependencias destinadas a albergar instalaciones al servicio exclusivo del edificio.

Todas las construcciones permitidas deberán quedar comprendidas dentro del gálibo definido por un plano inclinado un 50%, trazado desde la línea que define la altura máxima permitida en fachada.

En caso de cubiertas planas la suma de las superficies ocupadas por tales elementos no será superior al 20% de la planta inferior, con un máximo de 20 m.², siendo la altura de éstos no superior a 3 metros.

Se permitirá el aprovechamiento de la formación de pendiente, en las cubiertas inclinadas, como trastero o doblado, no considerándose el mismo a efectos de edificabilidad. No se permite, en ningún caso, arranques de la formación de pendiente en fachada con altura superior a 1,00 metros sobre la altura de cornisa del edificio.

La altura máxima de cornisa podrá ser superada en un máximo de 1,50 metros por pretils o antepechos.

Artículo 4.28.—Voladizos.

Sobre la alineación oficial fijadas, con las limitaciones que para cada zona normativa se establecen, únicamente se permitirán las siguientes clases de voladizos:

a) Voladizos cerrados: que presentan todos sus paramentos exteriores cerrados o cubiertos, distinguiendo dentro de éstos, dos tipos:

- Cuerpos volados, en los que los elementos o materiales de sus cerramientos verticales, son total o predominantemente opacos.
- Miradores, en los que dichos paramentos están constituidos en más de 50% por materiales transparentes.

b) Voladizos abiertos: que presentan abierto como mínimo el frente de fachada al menos en un 60% de la altura libre de la planta en que se localizan, distinguiéndose los dos tipos siguientes:

- Terrazas, en las que su paramento interior coincide o se retransquea del plano de fachada, apareciendo cerrados o abiertos los laterales.
- Balcones, que presentan descubiertos todos sus paramentos

verticales exteriores, encontrándose limitado interiormente por el plano de fachada del edificio. El cerramiento exterior se reducirá a los necesarios elementos de protección.

El saliente desde la alineación oficial de los voladizos cerrados y de las terrazas no será en ningún caso superior al 7% del ancho de la calle o espacio libre exterior, con un máximo de 0,80 metros, debiendo separarse de los linderos adyacentes una distancia mínima no inferior a su saliente máximo, con un mínimo de 0,70 metros. Esta separación podrá anularse previa autorización de los propietarios colindantes y de la Corporación Municipal.

El saliente de los balcones no será superior al 7% del ancho de la calle con un máximo de 0,60 metros, debiendo quedar separados no menos de 0,60 metros de los linderos laterales.

Todos los voladizos quedarán remetidos un mínimo de 0,20 metros de la arista exterior del bordillo.

Todos los voladizos autorizados deberán situarse a una altura mínima de 3,25 metros, medida desde la rasante hasta la cara inferior del voladizo en cualquiera de sus puntos.

El vuelo máximo de guardapolvos y aleros será del 7% del ancho de la calle, con un límite máximo de 0,80 metros.

En edificaciones retranqueadas respecto a la alineación oficial, la composición de voladizos será libre, no fijándose limitaciones genéricas para los mismos.

Artículo 4.29.—Entreplantas.

Quedan prohibidas las entreplantas en todos los tipos de edificación distintos del Industrial (I), en los cuales se realizarán con sujeción a las siguientes condiciones:

- La altura libre sobre y bajo la superficie de la entreplanta no será en ningún caso inferior a 2,20 metros.
- La superficie destinada a entreplanta ocupará un máximo del 25% de la zona edificada en que se incluye, no considerándose a la hora de fijar edificabilidad máxima.
- La superficie y el volumen de la entreplanta quedarán vinculados tanto físicamente como en cuanto a su uso y titularidad a los del local que se desarrolla la misma.
- Cualquier subdivisión de un local con entreplanta autorizada, deberá cumplir las condiciones señaladas anteriormente.

Artículo 4.30.—Aprovechamiento superficial y volumétrico.

El máximo aprovechamiento superficial o volumétrico de una

parcela o solar vendrá determinado en función de las limitaciones de la normativa específica de cada zona, de la tipología edificatoria y de las condiciones de ocupación de parcela.

En función del tipo de edificación, el aprovechamiento superficial máximo se determina de las siguientes formas:

– En el tipo de Edificación Densa (ED), la superficie edificable será el resultado del número de plantas autorizado y de las condiciones tipológicas, de ocupación y situación del edificio, con los siguientes coeficientes de edificabilidad máximos:

- a) Para una planta: $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- b) Para dos plantas: $1,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- c) Para tres plantas: $2,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

– En cualquiera de los tipos de Edificación Unifamiliar (UA, UP o UH), la superficie total edificable sobre cada parcela será la resultante del número de plantas permitido y de las condiciones tipológicas, de ocupación y de situación del edificio, con una limitación máxima de 200 m^2 construidos por vivienda. Pudiendo incrementarse tal edificabilidad en $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$, por cada metro cuadrado de exceso de parcela sobre la parcela mínima establecida.

– En los tipos de Edificación Industrial (IA o IH), la superficie total edificable será el resultante del número de plantas permitido y de las condiciones tipológicas y de situación de la edificación.

– El volumen edificable sobre una parcela, cualquiera que sea el tipo edificatorio autorizado para la misma, será el resultado de la superficie total edificable por las alturas de edificación y de cumbre permitidas.

Artículo 4.31.- Situaciones fuera de ordenación.

En el conjunto de edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias que resultaran disconformes con la misma o con las que pudieran aprobarse como complementarias o en desarrollo de ellas. Se distinguen las siguientes situaciones:

– Situación 1.^a: Corresponde a los edificios e instalaciones destinados a usos declarados como incompatibles o afectados por nuevas alineaciones cuya ejecución requiere la demolición parcial o total del inmueble.

– Situación 2.^a: Se atribuirá a los edificios e instalaciones que, respetando las alineaciones oficiales y destinándose a usos permitidos o compatibles, disponen de una superficie o volumen total edificado superior al admitido como máximo edificable en esta normativa.

– Situación 3.^a: Se incluirán en esta categoría los edificios o instalaciones que incumpliendo alguna de las condiciones establecidas en estas normas, no quedan incluidos en las situaciones anteriores.

Sección 4.^a: CONDICIONES DE USO.

Artículo 4.32.—Definición.

La normativa general que se desarrolla a continuación establece la regulación del uso del terreno y de las edificaciones en el término municipal de Ceclavín, independientemente de la clase del suelo al que se refiera, y con las limitaciones establecidas en cada normativa particular.

Artículo 4.33.—Clasificación de usos y situaciones de compatibilidad.

A efectos de las presentes Normas se considerarán las siguientes clases o tipos fundamentales de usos:

1.^º Residencial (R).—Es el uso que corresponde a las edificaciones destinadas al alojamiento permanente de personas. Se distinguen las siguientes categorías:

– Residencial Unifamiliar (RU), en la que el edificio se destina exclusivamente a albergar a una única familia o individuo, con acceso directo desde el exterior.

– Residencial Colectiva (RC) o plurifamiliar, constituida por varias viviendas agrupadas en torno a uno o varios núcleos de distribución interior al que se accede desde el exterior.

El uso residencial colectivo será compatible en edificios exclusivos en áreas de uso característico residencial unifamiliar, y viceversa.

Excepcionalmente se admitirá la implantación de uso residencial, en fincas destinadas al uso característico de Industrial de Almacenaje (IA), y con carácter complementario, cuando las fincas se destinen a otros usos diferentes, siempre que la superficie de uso residencial no supere el 10% de la destinada al uso dominante establecido y se edifique una sola vivienda.

2.^º Industrial (I).—Uso que corresponde a los edificios, locales o instalaciones, dedicados a la ejecución de operaciones encaminadas a la obtención y transformación de materias primas, así como al almacenaje y distribución de productos naturales o manufacturados. Se establecen las siguientes categorías o grados:

– Artesanía y Talleres (IT), que comprende las actividades de artes u oficios, pequeñas industrias que son compatibles en

planta baja de edificios destinados a uso residencial, o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen. Igualmente es compatible con el resto de usos industriales en cualquier situación. La potencia máxima a instalar será igual o inferior a 10 C.V. y su nivel sonoro no sobrepasará los 50 Db. a una distancia de 10 metros.

– Industrias de Almacenaje (IA), que corresponde a los locales y edificios destinados al almacenaje y exposición de productos y mercancías y a la actividad de venta y distribución, así como al almacén de maquinaria y productos agropecuarios. Serán compatibles en planta baja de edificios destinados al uso residencial, o en edificios exclusivos, cuando queden garantizadas las condiciones de seguridad y ambientales, en las zonas en que se ubiquen.

– Industrias de Producción (IP), uso relativo tanto a la extracción de materias primas como a la transformación de las mismas para la obtención de otras o de productos manufacturados. Exclusivamente se podrán implantar en polígonos industriales o si sus características así lo aconsejan en zonas de suelo no urbanizable en que así se permita.

3.º Agrícola y Pecuario (A).—Es el uso correspondiente a las explotaciones agrícolas, forestales y ganaderas inherentes al suelo rústico no urbanizable.

4.º Terciario (T).—Se incluyen dentro de este tipo las actividades de prestación de servicios a terceros y de compraventa al menor de mercancías, siendo compatibles con el uso Residencial en cualquier situación. Se engloban en las siguientes categorías:

- Comercial (TC), establecimientos dedicados a la permuta o compraventa al por menor de mercancías y productos.
- Hotelero (TH), locales o edificios destinados al alojamiento y/o manutención temporal de las personas, hoteles, residencias, bares, restaurantes, etc.
- Oficinas (TO), servicios privados en los que se desarrollan actividades burocráticas o administrativas a terceros.
- Recreativo (TR), salas de cine, teatros, plazas de toros, discotecas, y demás locales o edificios destinados al esparcimiento y recreo de las personas.

5.º Dotacional (D).—Corresponde a los locales, edificios e instalaciones destinados al equipamiento público del municipio. Se establecen las siguientes categorías:

- Enseñanza (DE), corresponde a los centros docentes de carác-

ter público o privado, guarderías, centros de EGB, BUP y FP u otras enseñanzas.

– Deportivo (DD), edificios e instalaciones destinados a la práctica o enseñanza de la educación física y el deporte, tales como pistas deportivas, pabellones cubiertos, complejos polideportivos, etc.

– Equipo Socio-Administrativo (DS), que incluye los edificios destinados a la prestación de servicios sociales, administrativos, asistenciales, socio culturales, sanitario y religioso.

– Servicios Urbanos (DU), de carácter supraestructural, generalmente son actividades singulares, tales como mercados de abastos, cementerio, basureros, etc. Su situación o compatibilidad con otros usos dependerán de la actividad concreta en cada caso.

6.º Espacios Libres (L).—En el que se incluyen las zonas verdes, parques y jardines, y áreas peatonales para el recreo y esparcimiento de las personas. Se establecen las siguientes categorías o grados:

a. Zonas verdes (LV):

– Parque Urbano (LVP), referido a zonas verdes de relevante entidad superficial, incluida dentro del suelo urbano.

– Áreas Ajardinadas (LVJ), en las que se incluyen áreas verdes de menor superficie, destinadas a la estancia y esparcimiento, así como las dirigidas al simple ornato ambiental.

b. Áreas peatonales (LP):

– Plazas (LPP), engloba los espacios peatonales, destinadas al ocio recreativo o a la estancia.

– Juegos de niños (LPJ), corresponde a pequeñas superficies, independientes o incluidas en otros espacios libres, acondicionados para el recreo infantil.

Sección 5.ª: CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS.

Artículo 4.34.—Disposición General.

Todas las nuevas construcciones así como la ampliación o modificación de las existentes, destinadas a los distintos usos, cumplirán además de las condiciones señaladas en la presente normativa, todas y cada una de las determinaciones que sobre las mismas se establecen, o puedan establecerse, en la legislación y disposiciones oficiales, generales o específicas, que les sean de aplicación.

Artículo 4.35.—Aislamiento de las Construcciones.

Las construcciones que se realicen bajo las disposiciones de estas

normas cumplirán con las disposiciones vigentes sobre ahorro energético y aislamiento acústica. Y a tal fin tanto los materiales empleados como su diseño y solución constructiva se adecuarán a las condiciones establecidas en la legislación o normativa específica de aplicación.

Asimismo, las soleras, muros de sótano, cubiertas, juntas de edificación y demás elementos a través de los cuales se puedan producir filtraciones de aguas deberán quedar debidamente aislados e impermeabilizados, al objeto de garantizar la estanqueidad de los locales.

Artículo 4.36.—Viviendas Interiores.

Se prohíbe expresamente el uso residencial en viviendas interiores, entendiéndose por tales aquéllas que no tengan al menos una pieza vividera con huecos de superficie no inferior a la mínima exigida que abran directamente a la calle o espacio libre exterior.

Sólo se permiten obras de mejora en sus condiciones higiénicas en las viviendas interiores ya existentes, siempre que no tiendan a consolidar su situación de vivienda interior.

No se consentirán viviendas en sótano o semisótanos, ni entreplantas.

Artículo 4.37.—Condiciones de las piezas habitables en viviendas.

Las condiciones especiales de diseño, dimensiones mínimas para cada programa de vivienda, calidades técnicas de los materiales, dotaciones e instalaciones, condiciones higiénicas, térmicas, iluminación, etc, se regirán como límite mínimo por las condiciones señaladas para las viviendas de protección oficial, en su reglamentación vigente en cada momento.

La altura libre de planta cuando se destinen a viviendas será como mínimo de 2,50 metros.

Todo edificio destinado a residencia familiar se compondrá como mínimo de dormitorio doble, estar-comedor, cocina y cuarto de aseo, con baño o ducha, lavabo y retrete, con una dimensión mínima de 50 m² útiles.

Artículo 4.38.—Patios de ventilación e iluminación.

Las características dimensionales que habrán de reunir los patios serán tales que las distancias entre paramentos enfrentados de todos los que conforman el patio, no resulten inferiores a la tercera parte de la semisuma de las alturas de dichos paramentos, medidas desde la cota del pavimento del primer piso, en orden

ascendente, que abra huecos al patio, hasta la cota superior de coronación del paramento.

En el caso de patios de parcela a los que no comuniquen piezas habitables, dicha distancia podrá reducirse a la quinta parte de la semisuma de las alturas de los paramentos enfrentados.

Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro inscrito y una superficie de 9 m², salvo caso de viviendas unifamiliares con una sola planta, en que los mínimos se reducen a 2 metros para luces y rectas y diámetro y de 8 m² para la superficie.

Todo patio de ventilación de vivienda será siempre abierto, sin cubrir en ninguna altura, dispondrá en su suelo de piso impermeable y desagüe adecuado, con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador.

Artículo 4.39.—Accesos y escaleras.

En las nuevas edificaciones se observarán las siguientes condiciones respecto del acceso exterior, circulación interior y escaleras:

- La puerta de entrada a la edificación, salvo en los casos de edificación unifamiliar tendrá un mínimo de 1,30 metros y una altura libre mínima de 2,10 metros.
- Los portales tendrán una anchura mínima de 2,00 metros desde el acceso exterior hasta el arranque de la escalera principal, en los casos de edificios plurifamiliares.

— Los distribuidores de accesos a viviendas y locales tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros, cuando presten servicio a un número no superior de cuatro locales o viviendas. En caso contrario el ancho mínimo se elevará a 1,50 metros.

En todo caso la forma y dimensión de los espacios comunes de acceso y circulación interior permitirán el transporte de personas yacentes desde cualquier local o vivienda hasta la vía pública.

Las escaleras que permitan la comunicación entre niveles comunes de edificaciones habrán de satisfacer las siguientes condiciones:

- Su anchura útil no será inferior a 1,25 metros en edificios de uso público, a 1,00 metros en edificios colectivos privados, y a 0,75 metros en escaleras interiores de viviendas o locales particulares.
- El desarrollo de cada tramo no tendrá más de dieciséis peldaños, con una altura de tabica no superior a 19,00 centímetros y una anchura de huella no inferior a 27 centímetros.

Artículo 4.40.—Protección contra incendios.

Todas las nuevas edificaciones que se realicen al amparo de estas normas, deberán observar las medidas que respecto de la prevención y protección de incendios se contiene en la normativa vigente en cada momento, así como a las ordenanzas municipales que desarrollen o complementen aquéllas.

Las construcciones existentes, especialmente los edificios de uso público, se adecuarán a dicha reglamentación en el tiempo y forma que establezca la citada reglamentación.

Artículo 4.41.—Instalaciones mínimas.

Todo edificio ejecutado al amparo de la presente normativa, resolverá como mínimo las siguientes instalaciones:

- Dotación de agua potable.
- Evacuación de aguas residuales.
- Dotación de energía eléctrica

a. Dotación de agua potable:

Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para cubrir las necesidades del uso a que se destine, de acuerdo con la reglamentación vigente en cada caso.

En aparatos sanitarios destinados al aseo de personas y usos domésticos deberá preverse, además, la instalación de agua caliente.

b. Evacuación de aguas residuales:

Toda edificación que se desarrolle en suelo urbano deberá disponer de instalación de recogida y conducción de aguas pluviales y residuales, con sistema unitario o separativo indistintamente, que de forma obligada habrá de conectarse o acometer a la red general de alcantarillado público, mediante arqueta o pozo registrable.

No se permitirá el vertido libre de aguas pluviales a la vía pública desde las cubiertas de las edificaciones, siendo obligatorio recogerlas mediante canalones, vistos u ocultos, y conducirlas al menos hasta la rasante del acerado.

Sólo se admitirá el vertido libre de aguas pluviales a la propia parcela cuando se trate de edificaciones aisladas o exentas.

Cuanto la instalación reciba aguas procedentes de garajes aparcamientos colectivos o actividades similares, se dispondrá de una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

Las explotaciones e instalaciones industriales deberán dotarse de los dispositivos de depuración mecánica, químicos, o fisicoquímicos necesarios para eliminar de sus aguas residuales los elementos nocivos o insalubres que pudieran generarse.

En el suelo no urbanizable podrá admitirse la recogida de vertidos residuales mediante fosas sépticas, de características y dimensiones adecuadas al volumen y naturaleza de los vertidos, y suficientemente distanciadas de los puntos de captación de aguas situados en sus proximidades.

c. Dotación de energía eléctrica:

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red general, o sistema de generación propia, y adecuada a la potencia necesaria conforme al consumo previsto para los usos a que se destinase la edificación.

Cuando de acuerdo con la reglamentación específica aplicable se prevea la necesidad de instalación de un centro de transformación eléctrica en un edificio, deberá reservarse en el mismo el correspondiente local de características y dimensiones suficientes y de accesibilidad inmediata desde el exterior.

Sección 6.ª: CONDICIONES ESTÉTICAS, DE COMPOSICIÓN Y MEDIOAMBIENTALES.**Artículo 4.42.—Composición de fachadas.**

En general, tanto el diseño como los elementos que definen las fachadas de las edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

- Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo o cuando, sin existir conjuntos de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

- En los lugares de paisajes abiertos y naturales, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa o desfigure la armonía del paisaje o perspectiva propia del mismo.

Artículo 4.43.—Elementos singulares.

Las instalaciones y elementos urbanos complementarios o accesorios de carácter singular, tales como tendido de energía eléc-

trica y telefonía, depósitos, estaciones de servicio, aparatos de aire acondicionado, carteles, rótulos, marquesinas, toldos, etc, se proyectarán de forma tal que no deterioren el aspecto externo tanto del casco como de los recintos urbanos que lo integran, no concediéndose licencia en estos casos si no se deja a salvo el entorno tradicional en que se asiente cada uno de estos elementos.

En concreto se respetarán las siguientes limitaciones para los elementos que se definen a continuación:

– Porches: En los tipos de edificación densa y adosada, con fachada coincidiendo con la alineación oficial, no se permitirán porches o soportales abiertos a las vías o espacios públicos, salvo los que afecten a una alineación completa de manzana o cuerpo de edificación exento, o excepcionalmente que a criterio municipal no suponga agresión a la estética urbana.

– Portadas, ornamentos y escaparates: Los revestimientos de zócalos, los recercados de huecos y portadas, las rejas y elementos ornamentales y los escaparates y vitrinas podrán sobresalir de la alineación oficial un máximo de 0,15 metros, que se verá limitado en planta baja a 0,05 metros cuando en las aceras el ancho libre de paso resultante sea inferior a 0,75 metros.

– Toldos, marquesinas, muestras y banderines: Se entiende por muestras y banderines los anuncios de locales que se ubican respectivamente adosados o perpendiculares a fachada. Ningún elemento podrá situarse o bajar a una altura inferior de 2,25 metros de la rasante del acerado, y de 3,00 en caso de cuerpos salientes más de 0,15 metros de la alineación de edificación.

Se retranquearán en todo caso un mínimo de 0,40 metros del encintado de aceras. En todo caso los propietarios interesados en colocar algún elemento de este tipo presentarán en el Ayuntamiento croquis del mismo, pudiendo la corporación municipal denegar licencia en los casos señalados en el párrafo primero de este artículo.

Artículo 4.44.—Cerramientos.

Los solares y terrenos en que por razones higiénico-sanitarias el Ayuntamiento así lo ordena, habrán de cerrarse en la alineación marcada, hasta el momento de su edificación definitiva, mediante muro de altura comprendida entre 2 y 3 metros.

En los tipos de edificación aislada o exenta, se podrán cerrar los espacios libres interiores, mediante vallado de altura inferior a 3,00 metros. Dichas vallas serán diáfanas, pudiendo ejecutarse

zócalos de altura inferior a 1,30 metros y macizos con una ocupación inferior al 40% de los paños diáfanos.

En cualquier caso no se permitirá el remate o coronación de cerramientos con elementos que puedan lesionar a las personas o animales.

Artículo 4.45.—Tratamiento de medianeras.

Todos los paramentos exteriores de las medianerías de las construcciones que, con carácter permanente o durante un período prolongado de tiempo, pudieran resultar vistas desde el espacio exterior, deberán tratarse tal como si fuesen fachadas.

Artículo 4.46.—Condiciones ambientales.

El funcionamiento o desarrollo de cualquier instalación o actividad que albergue un local, se realizará de la manera debida para impedir la derivación de perjuicios producidos por emisión de ruidos, vibraciones, gases, humos, partículas, etc.

En todo caso, en suelo urbano sólo podrán instalarse, en las condiciones que en estas normas se señalan, las actividades autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubre, Nocivas y Peligrosas, y demás Reglamentación sectorial aplicable.

Artículo 4.47.—Actividades compatibles.

En las zonas de uso global distinto del Industrial, solo se considerarán compatibles aquellas actividades que cumplan los siguientes requisitos:

- No generar emanaciones de gases nocivos, vapores insalubres o desagradables, ni de humos o partículas en proporción superior a las admitidas.
- No utilizar elementos químicos inflamables, explosivos o tóxicos.
- No producir vibraciones perceptibles desde el exterior, en cuantía superior a las admisibles.
- No transmitir ruidos a locales colindantes ni a la vía pública, superiores a los señalados para cada uso o actividad.
- Cumplir las condiciones marcadas en la normativa de seguridad contra incendios.

En el caso de alguna actividad existente destinada a un uso admitido genéricamente, en la que no se cumpla alguna de las circunstancias anteriores, se tomarán las medidas correctoras que garanticen la inexistencia de molestias o riesgos a terceros.

Sección 7.ª: CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN.

Artículo 4.48.—Objeto de la protección.

En las presentes normas serán objeto de especial protección el conjunto de bienes patrimoniales de orden físico, naturales o artificiales, que contribuyen a identificar y caracterizar las áreas del territorio municipal o formar parte de su legado histórico.

En los pertinentes catálogos se incluirán los elementos que hayan de ser objeto de especial protección, de acuerdo con los grados que se determinan más adelante.

Artículo 4.49.—Patrimonio urbano y grados de protección.

Constituirán el patrimonio urbano de especial protección los edificios o conjuntos de ellos, calles, plazas, jardines y demás elementos y recintos urbanos que por su interés histórico-artístico, paisajístico, tradicional o por su marcado valor ambiental conforman o marcan la imagen de la ciudad.

Del mismo modo se incluirán en el patrimonio urbano aquellas fincas en que se descubran la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos.

Las construcciones y espacios urbanos incluidos en los catálogos de especial protección, quedarán incluidos obligatoriamente dentro de uno de los siguientes grados de protección, a la vez que cualquier actuación sobre los mismos quedará limitada por las determinaciones dictadas para cada grado.

– Grado 1.º—Protección integral.

Quedan incluidas las edificaciones y elementos que por su carácter monumental o por su valor histórico deben conservarse íntegramente.

Sólo podrán autorizarse en ellos obras de restauración, conservación, consolidación, reconstrucción de elementos preexistentes y demolición de elementos postizos no integrados en el conjunto.

– Grado 2.º—Protección estructural.

Edificios que por su intrínseco valor arquitectónico han de conservarse, al menos, en su estructura tipológica fundamental.

Será obligatoria la conservación de las fachadas y de los elementos definitorios de su composición espacial, permitiéndose las obras menores de reforma y acondicionamiento interior, además de las autorizadas para el grado 1.º.

– Grado 3.º—Protección formal.

Corresponde a las construcciones que por su positiva incidencia

en la definición del espacio urbano en que se ubican deben mantener su composición exterior.

Podrán admitirse la realización de obras de remodelación interior, así como de ampliación, además de las permitidas para los grados anteriores, siempre que se conserven las fachadas. Caso de que el interés radique exclusivamente en ciertos elementos significativos de las fachadas, se admitirá excepcionalmente la sustitución del edificio por construcción de nueva planta, siempre que se garantice la conservación de dichos elementos y su integración en el nuevo conjunto.

– Grado 4.º—Protección ambiental.

Quedan incluidos los edificios que, sin caracterizarse por un intrínseco valor arquitectónico, deben ser en principio conservadas por encontrarse inmersos en una zona con un definido carácter ambiental, dentro del cual quedan homogéneamente integrados.

Se permiten en ellas toda clase de obras de reforma o ampliación que no deterioren sus cualidades de homogeneidad, llegando a admitirse excepcionalmente su sustitución por edificación nueva, siempre que se garantice la conservación de las características de homogeneidad.

Excepcionalmente podrán autorizarse, a petición del propietario interesado, la realización de obras distintas a las asignadas a su Nivel de Protección, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico.

Artículo 4.50.—Protección especial del patrimonio rural

Hasta la formulación y aprobación de Planes Especiales, se consideran áreas de protección especial, además de las expresamente delimitadas en los correspondientes planos de ordenación, todos los terrenos del término municipal clasificados como Suelo no Urbanizable en que concurran alguna de las siguientes circunstancias:

– Áreas de Protección Ecológico-Paisajística.

Se incluirán en estas áreas los montes forestales, los parajes pittorescos, las riberas, cauces de ríos y embalses, y en general todos los terrenos que por la flora y fauna que albergan, por su singularidad paisajística o por su integración en el panorama territorial, deban ser protegidos a criterio municipal.

– Áreas de Protección Específica.

Corresponderá tal protección a las áreas del territorio municipal en las que existan o se detecten yacimientos mineros, arqueológicos o paleontológicos, las que no incluyéndose en los apar-

tados anteriores, se destinen a servicios urbanos e infraestructuras, a la red de transportes y comunicaciones y a usos dota- cionales e institucionales, obligadamente emplazados en el me- dio rural.

Capítulo III: CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION Y USO EN SUELO URBANO.

Sección 1.ª: DIVISION Y DESARROLLO DEL SUELO URBANO.

Artículo 4.51.—División normativa.

Teniendo en cuenta las condiciones particulares de edificación y de uso que estas Normas Subsidiarias asignan en cada una de ellas, en función de su morfología urbana, de la consolidación y de las características de la edificación, se establecen las siguientes Zonas Normativas:

- Zona de Protección. Casco Tradicional. (ZP).
- Zonas de Nueva Planta. Áreas no consolidadas y ampliaciones. (ZN).

Los ámbitos de las diferentes zonas quedan delimitados en el plano de ordenación correspondiente.

Artículo 4.52.—Modificación y desarrollo de las condiciones normativas.

En las áreas de suelo urbano delimitadas como Unidades de Ejecución, se definen en estas normas una ordenación detallada que podrá en cualquier momento ser modificada mediante la aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior, en el momento de gestionar cualquiera de estas Unidades de Ejecución, quedando sujeto el P.E.R.I. a los usos globales marcadas en cada área, así como al resto de normas generales que le sean de aplicación.

En todo el suelo urbano municipal, además de los anteriormente señalados, podrán desarrollarse otros Planes Especiales o Estudios de Detalle, con las finalidades exclusivas y limitaciones que para cada zona normativa se indican a continuación:

1. En la Zona de Protección (ZP):

- Planes Especiales, destinados a la protección del patrimonio urbano de la zona o la mejora de su calidad ambiental. La superficie de actuación podrá ser la total de la zona, o ámbitos diferenciados, incluso exclusivamente elementos urbanos significativos.

Se admitirán excepcionalmente la redacción de Planes Especiales cuyo fin sea la apertura de nuevas vías en el desarrollo de va-

cios urbanos, así como la creación de espacios libres y equipo comunitario.

- Estudios de Detalle, para reajustar o adaptar alineaciones y rasantes señaladas en las Normas Subsidiarias, al objeto de solucionar puntos conflictivos de tráfico.

2. En la Zona de Nueva Planta (ZN) y Zona Industrial (ZI): Se admitirá el desarrollo de toda clase Planes Especiales y Estudios de Detalle, sin otra limitación que las legalmente establecidas.

Sección 2.ª: GESTION DEL SUELO URBANO.

Artículo 4.53.—Tipos de actuaciones.

El conjunto de actuaciones prevista para la ejecución de las previsiones de estas Normas en el suelo urbano se agrupan en los siguientes tipos o acciones:

- Acciones de Espacios Libres y Dotacionales, dirigidas al tratamiento y creación de nuevos espacios libres de dominio y uso público, fundamentalmente jardines, así como a la construcción de nuevo equipamiento comunitario. Aparecen en el plano 0-1 en los usos pormenorizados.
- Acciones en la Red de Transporte, referidas a la ejecución de obras de pavimentación viaria y aparcamiento, que el Ayuntamiento irá definiendo en cada momento.
- Acciones en las Redes Generales de Abastecimiento de Agua, Saneamiento y Electricidad, que se encuentran definidos en los planos 0-4, 0-5 y 0-6.

Artículo 4.54.—Ámbitos de actuación.

Con el fin de obtener el suelo necesario para la ejecución de las actuaciones previstas, y realizar la justa distribución de beneficios y cargas urbanísticas derivadas del planeamiento, se establecen los siguientes ámbitos de actuación:

- Ámbitos de actuación puntual, hacen referencia a actuaciones aisladas en la red viaria, servicios infraestructurales, espacios libres y dotaciones.
- Ámbitos de actuación continua, que corresponden con las Unidades de Ejecución señaladas en el plano 0-3.

Artículo 4.55.—Gestión y ejecución de actuaciones aisladas.

La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo de actuaciones aisladas de carácter puntual se llevará a efecto mediante el sistema de expropiación o cesión directa.

Las obras serán realizadas por el Ayuntamiento, repartiéndose los costes correspondientes entre los propietarios directamente afectados, en proporción a la edificabilidad de cada finca, mediante la aplicación de Contribuciones Especiales.

Artículo 4.56.—Gestión y ejecución de unidades de ejecución.

El sistema de actuación a aplicar para la ejecución de las unidades del suelo urbano definidas en las presentes Normas será inicialmente el de Compensación, sin perjuicio de que pueda procederse a su sustitución por otro, cuando las circunstancias concurrentes lo justifiquen, tramitándose de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 149.2 de la L.S.

Si los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie de una Unidad de Ejecución, lo solicitan al Ayuntamiento, éste procederá a cambiar el sistema de actuación por el de Cooperación, según el cual los propietarios aportarán el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecutará las obras de ur-

banización con cargo a los mismos, fijando en el mismo acto el plazo de ejecución.

Si para la justa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, o por entender el Ayuntamiento que facilita la operatividad de la ejecución de estas Normas, fuese preciso partir, agrupar o delimitar nuevas unidades de ejecución, se ajustarán a lo señalado en el artículo 2.9 de estas normas, sin más limitación que la superficie delimitada no podrá afectar a más de una zona normativa.

En cuanto a las cesiones obligatorias en las Unidades de Ejecución se estará a lo ya dispuesto en el Título tercero, Capítulo III «Régimen Jurídico del Suelo Urbano», según lo cual la suma de los terrenos destinados al sistema de espacios libres, dotaciones locales y cesiones del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, no será en ningún caso inferior al 7% del suelo ordenado en cada Unidad, tal como se refleja en el siguiente cuadro resumen, expresado en metros cuadrados.

U.E.	Sup. Bruta de la	Sup. Total	Sup. Viales	Sup. Zonas	Sup. parcela	Cesión al
	U.E.	Parcelas		Verdes	Dotacinal	Ayuntam. Sup. parcela Edificable
UE-1	13.305	8.840	3.113	1.352	0	0
UE-2	52.620	30.070	9.780	386	6.384	0
UE-3	58.567	41.975	14.226	1.894	472	1.734
UE-4	63.695	47.480	16.215	0	0	4.459
UE-5	29.563	20.122	9.441	0	0	2.069
UE-6	19.246	15.827	3.419	0	0	1.347

Sección 3.^a: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE PROTECCIÓN (ZP).

Artículo 4.57.—Definición y delimitación.

La zona de conservación es aquella superficie consolidada por la edificación en la que estas Normas, debido al valor histórico y a las condiciones ambientales y de composición de sus espacios y construcciones, proponen la preservación de la estructura urbana y la protección singularizada de las edificaciones y elementos urbanos de interés.

Es la zona que queda delimitada por la calle Trasera del Cura, calle San Antón, Plaza de los Caídos, calleja de Bruno, calle La Laguna, calle Poco Trigo, calle Turroneros, calle Iglesia, calle del Retiro, calle Moscona, calle Elías, y cerrando el perímetro de nuevo en calle Trasera del Cura.

Su delimitación gráfica se expresa en el plano 0-2 «Delimitación de Zonas Normativas», identificándose mediante las siglas ZP.

Artículo 4.58.—Obras admisibles.

En las edificaciones sujetas a protección singular señaladas en el plano 0-2, podrán realizarse exclusivamente las obras admitidas en el artículo 4.49, de estas normas, para el grado de protección asignado.

En las parcelas libres de edificación y en las ocupadas por construcciones no afectadas por ningún grado de protección, podrán realizarse toda clase de obras, incluso la demolición total de edificios y la edificación de nueva planta de los solares resultantes.

En edificios fuera de ordenación en situación 1.^a, de acuerdo con

lo expresado en el artículo 4.31 de estas Normas, y en tanto las obras no corrijan esta situación, sólo podrán realizarse las operaciones de pequeña entidad exigidas por la higiene y conservación provisional del inmueble.

En el resto de las fincas edificadas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas, en tanto persista la construcción, se entenderán referidas sus condiciones de edificación a las de las construcciones que las ocupan, se permitirán toda clase de obra de reforma, acondicionamiento, consolidación, restauración o ampliación, quedando estas últimas limitadas a las condiciones de aprovechamiento que se establecen en el artículo siguiente.

Artículo 4.59.—Condiciones de aprovechamiento.

En la edificación de solares vacantes o reedificación de nueva planta y ampliación de las construcciones existentes, se observarán las siguientes condiciones:

1.^a Las condiciones de tipología edificatoria serán las expresadas en los planos de Calificación y Regulación del Suelo 0-1. En general el tipo edificatorio permitido será el de Edificación Densa (ED) en los casos de nueva planta, conservándose la tipología existente en los casos de ampliación.

2.^a Dado el singular tejido urbano del Casco de Ceclavín, en el que dominan parcelas muy pequeñas, se reduce la parcela mínima edificable, para la zona de protección, a 100 m² de superficie, con unas dimensiones de fachada y fondo de 5 y 10 metros mínimos, respectivamente, independientemente de la tipología edificatoria.

Serán de aplicación las salvedades planteadas en el artículo 4.22 de estas Normas, para las parcelas que no cumplan las dimensiones mínimas.

3.^a El número de plantas autorizado será de dos (Baja y Primera), siendo la altura máxima autorizada la establecida para la tipología edificatoria permitida, con las siguientes limitaciones:

– En todas las fincas de la zona de protección la altura máxima de fachada no podrá superar en 2,00 metros la altura de la edificación más próxima en fachada con el mismo número de plantas. En caso de encontrarse en medianera con una edificación singularmente protegida, el límite establecido será independiente del número de plantas.

– De forma excepcional, se permitirá e incluso se podrá obligar a edificar por encima de las alturas permitidas en aquellas parcelas que se encuentren junto a edificaciones, que no se encuen-

treñ fuera de ordenación en situación 1.^a, cuya medianería supera en más de 2,00 metros la altura máxima permitida; con el fin de componer la línea superior de fachada.

En este caso excepcional la propiedad habrá de solicitar informe previo municipal sobre el cumplimiento de esta condición, como acto previo a la concesión de licencia Municipal de obra, dictaminando el Ayuntamiento sobre las condiciones de composición con el fin de no reproducir de nuevo el problema, escalonando si es preciso la construcción. Esta circunstancia no modificará el coeficiente máximo de aprovechamiento superficial fijado.

4.^a Las condiciones de ocupación y situación de las edificaciones y las de aprovechamiento serán, para cada finca, las que correspondan al tipo de edificación, número de plantas y alturas de edificación asignados.

5.^a No se permitirán otros voladizos a la calle y espacios públicos que aleros, guardapolvos y balcones.

Artículo 4.60.—Condiciones estéticas.

Las nuevas edificaciones que se construyan en la Zona de Protección, adaptarán su composición exterior a las características del entorno, para lo cual y de forma genérica, se seguirán las siguientes directrices:

1.^a Huecos y voladizos:

– La composición de las fachadas seguirán el ritmo de los colindantes en cuanto a niveles de plantas, zócalos, cornisas y disposición de recercados.

– Los huecos de fachada adoptarán el ritmo y técnica compositiva del muro de carga, por consiguiente dominará en ellos la dimensión vertical, al tiempo que el porcentaje de macizo será superior en todo caso al de huecos. Se prohíbe la proyección no justificada de huecos cuadrados o en los que predomine su dimensión horizontal.

– Cuando se dispongan balcones cumplirán con las siguientes limitaciones, además de las ya señaladas genéricamente en el artículo 4.28:

* Cada Balcón se ceñirá a un solo hueco.

* El ancho de cada balcón será inferior a 1,50 veces el hueco que delimita y no mayor de 2,25 metros.

* La distancia mínima entre balcones será de 0,70 metros.

* Su protección será con elementos de cerrajería, no admitiéndose balcones con elementos de fábrica.

2.^a Revestimientos de fachadas y cubiertas:

- Se prohíbe expresamente los aplacados cerámicos o con placetas de ladrillo en las fachadas exteriores de los edificios.
- El acabado de paramentos exteriores se realizará mediante revocos predominantemente blancos, si bien se permiten otros colores en molduras, jambas y dinteles, acordes con los utilizados en el entorno. Se primará el revestimiento con materiales pétreos en zócalos, jambas, dinteles y molduras.
- Las carpinterías exteriores serán preferentemente de madera, admitiéndose las metálicas pintadas y aluminio lacado en colores neutros. Se prohíbe expresamente el aluminio anodizado en su color y los colores chillones.
- Las cubiertas serán preferiblemente inclinadas, con alero libre o pretil. Quedan prohibidos los acabados de cubiertas con placas de fibrocemento, metálicas o traslúcidas, así como con materiales bituminosos. Como material de cubrición se utilizará, preferiblemente, la teja curva cerámica o de mortero, y en todo caso el color será rojo.

3.^a Elementos singulares:

- Las instalaciones y elementos urbanos complementarios o accesorios de carácter singular, tales como tendidos de energía eléctrica y telefonía, depósitos, estaciones de servicio, aparatos de aire acondicionado, carteles, rótulos, marquesinas, toldos, etc., se proyectarán de forma tal que no deterioren el aspecto externo tanto del casco como de los recintos urbanos que lo integran, no concediéndose licencia en los casos que no se deje a salvo el entorno tradicional en que asiente cada uno de estos elementos.
- En los edificios objeto de algún grado de protección no se permitirá la colocación de otros elementos accesorios que las muestras o rótulos no luminosos, realizados en materiales nobles e integrados en la composición de la fachada.

4.^a Patios Abiertos a Fachada:

- Se prohíbe la construcción de patios abiertos a fachada.

Artículo 4.61.—Condiciones de uso.

El uso característico dominante de la Zona de Protección es el Residencial Unifamiliar (RU).

Se autorizará inicialmente el desarrollo de cualquier actividad incluida dentro del uso característico asignado para cada ámbito en el plano 0-1, o de los usos compatibles con aquéllos según

las condiciones generales establecidas en la sección 4.^a, capítulo 2 del título 4.^º de estas normas.

Excepcionalmente en esta Zona se prohíbe la ubicación del uso industrial de almacenaje, en cualquier situación.

En edificios e instalaciones fuera de ordenación, en cualquier situación, no se autorizará otros usos que los existentes antes de la aprobación definitiva de estas Normas, no permitiéndose tampoco el cambio de titular de la actividad.

Artículo 4.62.—Otras condiciones.

Las restantes condiciones de parcelación, composición volumétrica, seguridad y servicios, y estéticas y medioambientales que regirán la edificación y uso del suelo de la Zona de Protección, serán las que con carácter general se establecen en el Capítulo 2.^º del Título cuarto de estas normas, no siendo ello eximiente para el riguroso cumplimiento de las normas particulares de esta zona.

En especial todas las condiciones de esta zona serán de aplicación a las obras de ampliación.

Sección 4.^a: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE NUEVA PLANTA (ZN).**Artículo 4.63.—Definición y delimitación.**

Las zonas de nueva planta afectan tanto a superficies semiconsolidadas en las que estas Normas, debido a que conforman unidades urbanas homogéneas, proponen la conservación de su estructura urbana, como no consolidadas, caracterizadas por una estructura urbana anárquica o inadecuada para las que estas Normas Subsidiarias establecen su reposición morfológica, así como las áreas de nuevas ampliaciones, cuya ordenación detallada se determina en el desarrollo de estas Normas.

Su delimitación gráfica se expresa en el plano 0-2 «Delimitación de Zonas Normativas», identificándose mediante las siglas ZN.

Artículo 4.64.- Obras admisibles

Se podrán realizar todo tipo de obras, tanto en solares como edificios existentes, dentro de los límites y condiciones señalados en estas normas.

En las edificaciones e instalaciones que se encuentren fuera de ordenación en cualquiera de las situaciones descritas en el artículo 4.31, sólo se permitirán las operaciones de pequeña entidad exigidas por la higiene y conservación provisional del inmueble.

Artículo 4.65.—Condiciones de aprovechamiento.

En la edificación de solares vacantes o reedificación de nueva planta y ampliación de las construcciones existentes, se observarán las siguientes condiciones:

1.^a Las tipologías edificatorias serán las expresadas en los planos de Clasificación y Regulación del Suelo 0-1.

En las áreas donde la edificación asignada sea edificación Unifamiliar Aislada (UA), se permitirá igualmente, con carácter alternativo, la tipología de Unifamiliar Pareada (UP), separándose las edificaciones un mínimo de 3 metros de la alineación exterior y del fondo.

En las áreas donde la edificación asignada sea edificación Densa (ED), se permitirá igualmente, con carácter alternativo, la tipología de Unifamiliar en Hilera (UH).

2.^a El número de plantas establecido será el siguiente:

1 planta (Baja)

Para todas las Edificaciones Industriales (EI), exclusivas.

3 plantas (Baja, Primera y Segunda)

En la calle Carretera de Acehúche a Zarza, en la calle Carretera de Ronda, en la Avenida del Encinar y en la Plaza de España.

2 plantas (Baja y Primera)

En el resto de la zona.

Siendo la altura máxima permitida la establecida para la tipología edificatoria autorizada.

3.^a Se permitirá reducir en una planta las altura de las edificaciones fijadas en el punto anterior, con la obligación de tratar las medianerías colindantes que queden al descubierto, con los mismos materiales y color que la fachada.

4.^a Las condiciones de ocupación y situación de las edificaciones y las de aprovechamiento serán, para cada finca, las que correspondan al tipo de edificación, número de plantas y alturas de edificación asignados o autorizados.

Artículo 4.66.—Condiciones estéticas.

Las fachadas de nuevas edificaciones que den a vías que sirven de límite o anexas a la Zona de Protección adecuarán su composición a las condiciones estéticas de esta última.

En las restantes áreas, se permite la libre composición de las construcciones, dentro de las condiciones generales señaladas en

el Capítulo II de este mismo título, para cada tipo de edificación asignado.

De forma genérica, se seguirán las siguientes directrices en cuanto a Voladizos:

— Se prohíben los cuerpos salientes, cualquier tipo de voladizos y marquesinas en todas las calles de menos de 8 (ocho) metros de ancho, a excepción del balcón tradicional con un vuelo máximo de 0,35 metros, con las condiciones señaladas para el mismo en el artículo 4.60-1.^a de estas normas.

— En el resto de las calles se permitirán balcones con un ancho máximo de 4 metros y en una longitud inferior al 70% (setenta por ciento) de la fachada.

También se permiten voladizos cerrados y terrazas en una longitud inferior al 50% (cincuenta por ciento) de la fachada.

En edificaciones de tipo residencial se contemplarán las siguientes limitaciones:

— El acabado de paramentos exteriores será predominantemente en tonos claros o blanco.

— Se prohíbe expresamente las carpinterías exteriores de colores chillones.

— Quedan prohibidos los acabados de cubiertas con placas de fibrocemento, metálicas o translúcidas, así como con materiales bituminosos. Preferiblemente el color dominante será el rojo.

Artículo 4.67.—Condiciones de uso.

En las nuevas edificaciones, y en aquéllas existentes ajustadas sustancialmente a esta normas, se autorizará inicialmente el desarrollo de cualquier actividad incluida dentro del uso característico asignado para cada ámbito en el plano 0-1, o de los usos compatibles con aquéllos según las condiciones generales establecidas en la sección 4.^a, capítulo 2 del título 4.^a de estas normas.

Se establece con carácter excepcional dentro de algunas de las zonas de nueva planta, ciertas áreas, normalmente consolidadas en la actualidad con almacenes de tipo agropecuario, en las cuales se define un uso que se denomina «RESIDENCIAL DE BORDE», tratándose, no tanto de un uso del suelo específico, sino de una situación donde conviven el uso Residencial Unifamiliar (RU) en todas sus categorías, con el uso Industrial de Almacenaje (IA), especialmente agropecuario, en condiciones de igualdad en cuanto a la posibilidad de asentamiento, sin detrimento del cumplimiento para el uso industrial del reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

En edificios e instalaciones fuera de ordenación, en cualquier situación, no se autorizará otros usos que los existentes antes de la aprobación definitiva de estas Normas, no permitiéndose tampoco el cambio de titular de la actividad.

Artículo 4.68.—Otras condiciones.

Las restantes condiciones de parcelación, composición volumétrica, seguridad y servicios, y estéticas y medioambientales que regirán la edificación y uso del suelo de las Zonas de Nueva Planta, serán las que con carácter general se establecen en el Capítulo 2.º del Título cuarto de estas normas.

En terrenos incluidos dentro de Unidades de Ejecución, y en tanto se ejecutan éstas, podrán realizarse obras de ampliación en los servicios infraestructurales, red de transportes y equipamiento comunitario, siempre que quede justificada la urgencia y necesidad de la actuación, al tiempo que la misma tenga en cuenta y respete las características de la ordenación señaladas por estas Normas para cada área en concreto.

En parcelas, no situadas fuera de ordenación, incluidas dentro de una Unidad de Ejecución, que se ubiquen en manzanas con alineación definida y planeamiento detallado, con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias, y en tanto se ejecutan dicha Unidad, podrán realizarse actuaciones edificatorias de los tipos y características asignados en el plano 0-1, con sujeción a la siguiente condición:

- La actuación se centrará exclusivamente a la alineación preexistente.
- La actuación no planteará perjuicios a terceros o influirá negativamente en el desarrollo de la Unidad de Ejecución.
- El Ayuntamiento obtendrá del propietario garantías suficientes de que aceptará en su día las cargas que le correspondan, objeto del principio de equidad que rige la Ley del Suelo, y que se generen en el desarrollo de la Unidad de Ejecución.

Capítulo IV: CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION Y USO EN SUELO NO URBANIZABLE.

Sección 1.ª: DIVISION Y DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 4.69.—División normativa.

El SNU (Suelo no Urbanizable) comprende los sectores del territorio municipal delimitados en estas NN.SS. como áreas en las

que no se permiten los procesos de urbanización compacta y de carácter urbano, con la finalidad de asegurar la continuidad de las condiciones naturales y de usos actuales, así como la preservación de los valores paisajísticos del municipio.

A efectos de la protección debida, se distinguen dos tipos de suelo no urbanizable:

- a) Zonas de Máxima Protección (TIPO I).
- b) Zonas de Protección Media (TIPO III).

Artículo 4.70.—Desarrollo del Suelo no Urbanizable.

Podrán formularse en suelo no urbanizable las siguientes figuras de planeamiento e instrumentos de ordenación:

– Planes Especiales con las siguientes finalidades:

1. Protección de espacios forestales.
2. Protección del paisaje y de los bienes naturales y culturales.
3. Adecuación de las vías rurales.
4. Explotación turística de los recursos naturales.

– Catálogos complementarios de los Planes Especiales.

Los PE de cualquier tipo que persigan objetivos diferentes de los anteriormente enunciados y que incidan en el territorio calificado como SNU, deberán justificar expresamente el cumplimiento de las determinaciones de estas NN.SS.

Artículo 4.71.—Restricciones al Uso.

En SNU no se autorizan otros usos que los explícitamente señalados para cada zona. En los suelos incluidos en Zonas TIPO I, los usos excepcionalmente autorizados en ningún caso podrán suponer un cambio de uso para el conjunto de la unidad parcelaria sobre la que se desarrollen, salvo en cuanto los cambios contribuyan a la mejora ecológico-ambiental y/o paisajística de la misma.

Cualquier actuación que, dentro de los usos autorizados, no cumpla las determinaciones fijadas para cada categoría, será considerada susceptible de generar la formación de núcleo de población, y en consecuencia será desautorizada.

Cualquier uso o actividad que genere vertidos susceptibles de contaminar las aguas continentales, deberá contar con la previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Artículo 4.72.—Condiciones de Adaptación al Paisaje

Las edificaciones en suelo no urbanizable tendrán especial cuidado en la definición de volúmenes, la utilización de materiales,

texturas y elementos constructivos, de tal manera que resulte una propuesta armónica e integrada al paisaje del entorno, comprendiendo el paisaje en sentido amplio, es decir, el entorno de elementos naturales y también la tipología y características de los edificios rurales tradicionales de la zona.

En todas aquellas actuaciones en que la normativa vigente, en materia de Medio Ambiente e Impacto Ambiental lo exija, se precisará Informe Favorable al Impacto Ambiental de la Agencia del Medio Ambiente de la Junta de Extremadura, con carácter previo a su aprobación.

Artículo 4.73.—Definición de Núcleo de Población: Condiciones de Peligro de formación.

En el territorio municipal de Ceclavín se considera que un conjunto de edificaciones con una relación interfuncional o de servicios entre ello, forman núcleo de población; y así se define como tal exclusivamente el pueblo de Ceclavín, no existiendo otros núcleos de población.

Se considerará que hay peligro de formación de núcleos de población, y en consecuencia son ilegales, los siguientes actos de edificación y usos en el suelo no urbanizable:

- Cuando se realicen Parcelaciones Urbanísticas en la forma que éstas se definen en el artículo siguiente de estas Normas.
- Cuando se construyan edificaciones no ligadas a actividades agropecuarias a distancias inferiores a 100 metros de cualquier otra edificación existente.
- La ejecución de cualquier tipo de construcciones con intensidades edificatorias superiores a la edificabilidad máxima admitida, para cada zona específica en sus condiciones particulares.

Artículo 4.74.—Normas relativas a las Parcelaciones de Suelo: Parcelaciones Urbanísticas

1. No se autorizarán las parcelaciones urbanísticas.
2. Se considerará que la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes puede dar lugar a peligro de constitución de un núcleo de población, y por tanto se considerará parcelación urbanística, cuando la superficie de las parcelas resultantes no cumplan con la establecida como mínima en las condiciones particulares de cada zona específica, o de 3,00 Has. caso de no fijarse, siempre que la segregación no sea por alguna de las causas siguientes:
 - Para agregar a finca colindante o anexionar a explotación agraria existente.

- Para ubicar edificación o instalación de utilidad pública o interés social con autorización concedida.

Sección 2.ª—CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE MAXIMA PROTECCION TIPO I.

Artículo 4.75.- Definición y Delimitación

Las áreas objeto de especial protección (TIPO I) están constituidas por aquellos suelos que, en atención a sus valores naturales, culturales, productivos, 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.

Se clasifican de máxima protección las siguientes zonas:

- a. Las áreas delimitadas en la cartografía oficial a escala 1:20.000.
- b. Las márgenes de ríos, arroyos, embalses y en general todas las láminas y cauces de agua naturales o artificiales. Entendiendo por tales los siguientes suelos:
 - Los situados dentro de los márgenes definidos para cada cauce por la Comisaría de Aguas. Caso de no estar definidos se considerarán como tales las líneas de máximo embalse para las aguas embalsadas.
 - Los situados a menos de 300 metros lineales medidos sobre la cartografía a escala 1:20.000, de los márgenes considerados en el punto anterior, para el caso de ríos, arroyos y embalses artificiales, y a menos de 100 metros para el caso de balsas naturales y canales descubiertos.
- c. Las tierras situadas dentro de un radio de 300 metros en torno a restos arqueológicos que puedan ser descubiertos, o de otras construcciones públicas o privadas de interés histórico-artístico.
- d. Cualquier otros suelos de gran interés ecológico que puedan descubrirse y ser considerados así por la Corporación del Ayuntamiento de Ceclavín.

Artículo 4.76.—Usos Permitidos.

El uso característico de estas áreas se restringirá al de las actividades necesarias para la protección y mejora de su condición natural. Se prohíben expresamente las talas de sotos, así como las repoblaciones de árboles con especies no autóctonas, debiendo contar en todo caso con informe favorable de la Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.

Son usos compatibles con el anterior, siempre que no supongan deterioro o menoscabo de la calidad del área objeto de protección, los correspondientes a la explotación agropecuaria de los terrenos, al mantenimiento de los elementos de las redes de transportes y de servicios infraestructurales existentes, y a las actividades de ocio y recreativas que se desarrollen al aire libre, así como las de carácter provisional anejas a los usos anteriores.

No se permitirán otras construcciones que las destinadas a los siguientes usos:

- Viviendas para guardería público e instalaciones de investigación.
- Viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación agrícola o ganadera.
- Aprovechamientos hídricos de interés local, declarados de utilidad pública.
- Edificios recreativos de propiedad y gestión pública, que no causen impacto en su entorno.

Las construcciones e instalaciones de las redes de servicio público adecuarán sus condiciones de edificación a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad.

Las dependencias complementarias de los yacimientos arqueológicos o paleontológicos, se limitarán a los locales de almacenaje, depósitos y en su caso, exposición de los restos extraídos, a los talleres de análisis y recomposición, y a la vivienda o albergue del personal encargado de la vigilancia y guardería del yacimiento.

Cualquier otro uso que no sean los explícitamente señalados en los párrafos anteriores serán considerados como susceptibles de provocar la formación de núcleo de población, y en consecuencia serán prohibidos.

En las zonas de Monte alto, y especialmente en la Sierra de Solana, y Sierra Madre del Agua, no se permitirán ningún tipo de construcciones, dado la existencia de especies protegidas, tales como Quebrantahuesos, Lince, Gatos Montés y Aguilas. En estas sierras se sitúa la segunda colonia en importancia en Extremadura de Buitres Leonados. Esta limitación se ampliará a todas las zonas de mayor sensibilidad ecológica, tales como Riveras de Alcántara o Canchos de Ramiro entre otras.

En cualquier caso, toda actividad o construcción que deba llevarse a cabo en Suelo no Urbanizable de Maxima Protección TIPO I, y especialmente si se trata de nuevos vertido susceptibles de contaminar las aguas continentales deberá contar en todo mo-

mento con el informe favorable de la Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura, y en su caso de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Artículo 4.77.—Condiciones de edificación.

Independientemente de otras condiciones, los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en suelo no urbanizable del TIPO I deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica de las condiciones en que resultará el entorno.

1. Viviendas para guardería público:

Se adaptarán al paisaje, siguiendo en cuanto a materiales y formas las características de las construcciones tradicionales existentes en el término municipal, con las siguientes condiciones complementarias:

- Los materiales a utilizar serán, teja roja árabe en las cubiertas, piedra natural en los zócalos, y enfoscados blanqueados en los muros, y carpintería de madera, aluminio lacado en colores neutros o PVC.
- Solo se permitirán cercas realizadas con piedra de la zona, con una altura máxima de 1,20 metros, o de vegetación viva.
- La superficie máxima edificable por vivienda será de 200 m², en una sola planta y con una altura máxima desde la rasante del terreno al arranque de la cubierta de 4,50 metros.
- La distancia mínima a linderos y caminos será de 10 metros, y de 25 si se trata de una carretera. La distancia mínima a la vivienda existente más cercana será de 1.000 metros.
- Entre la vivienda y todos los caminos o carreteras a que asome aquélla, se plantarán al menos dos hileras de arbolado propio de la zona, caso de no existir éste.
- Las viviendas contarán con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales, de reconocido funcionamiento, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.
- El suministro eléctrico se obtendrá por sistemas autónomos. Tan sólo se autorizarán tendidos eléctricos enterrados con una longitud máxima de 500 metros.

2. Obras Públicas en cauces:

- Las obras públicas en los cauces, para aprovechamientos hídricos deberán adaptarse a las condiciones del paisaje y de las construcciones tradicionales de la zona.
- Cuando la construcción de puentes, presas, defensas, encauza-

mientos, etc., supongan la desaparición de playas o áreas de esparcimiento y recreo, deberán restituirse las mismas una vez realizadas las obras.

– Tanto las defensas como los taludes resultantes de cualquiera de estas actuaciones deberán reforestarse con especies autóctonas arbóreas y rastreras, debiendo estos extremos quedar reflejados en la documentación de los proyectos.

– Todos los terrenos alterados por la construcción de una de estas obras deberán ser restituidos a su estado original, fijándose para ello en el otorgamiento de las licencias, fianzas de responsabilidad.

3. Redes de Servicio:

– Las construcciones e instalaciones de las redes de servicio público adecuarán sus condiciones de edificación a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad.

4. Edificios recreativos:

– En el caso de estos edificios, tales como refugios y albergues y similares, serán de aplicación las determinaciones sobre viviendas de guardería, con excepción del guión tercero que será sustituidos por la siguiente condición:

La superficie máxima de la edificación será de 400 m², en una sola planta y con altura máxima de 4,50 metros al arranque de la cubierta.

5. Edificios tipo Cortijo:

– En las dehesas en producción, y para el caso de viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación, será de aplicación lo dispuesto en el artículo siguiente.

6. Viviendas Unifamiliares:

– Cuando la construcción vinculada a la explotación agropecuaria sea exclusivamente una sola vivienda unifamiliar, se aplicará lo dispuesto para las viviendas para guardería pública, además de las siguientes condiciones complementarias:

– La finca a la que estará vinculada registralmente la vivienda tendrá una superficie no inferior a 100 Has.

– La distancia mínima a linderos se ampliará a 30 metros.

Artículo 4.78.—Normas reguladoras de los edificios destinados a Cortijo.

1. Tendrán la consideración de cortijo, aquellas agrupaciones de

edificios, independientemente de su forma, tamaño y ordenación interna, que, situados dentro del perímetro de una explotación agropecuaria, estén unidos registralmente a la misma y estén destinados a explotaciones agrícolas y guarden relación con la naturaleza de la finca.

2. Podrán desarrollarse edificaciones agrupadas en cortijo, exclusivamente en aquellas fincas en las se den al menos las siguientes circunstancias:

- a. La finca constituirá una sola explotación.
- b. La superficie mínima de la explotación será de 150 Has. en tierras de labor en secano y 250 Has. en tierras ocupadas por monte alto o dehesas a pastos.
- c. Deberá contar con acceso rodado en buenas condiciones, y servicios mínimos de agua potable (podrá ser por cisternas), suministro eléctrico, saneamiento y tratamiento de aguas residuales (no autorizándose el uso de pozos ciegos o vertidos directos).

3. Podrán autorizarse los siguientes tipos de construcciones, siempre que cumplan las condiciones señaladas en párrafos siguientes:

- a. Vivienda del propietario.
- b. Vivienda del encargado o capataz.
- c. Viviendas de los guardas.
- d. Viviendas para los trabajadores fijos.
- e. Viviendas o alojamientos para los temporeros.
- f. Almacenes y otras dependencias agropecuarias.

4. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones generales:

- a. Las edificaciones destinadas a vivienda deberán situarse en núcleo, manteniendo una distancia máxima entre ellas de 25 metros.
- b. En el caso de las viviendas para guardas, podrán situarse fuera del núcleo, en cualquier otra localización de la finca, siempre que la parcela en cuestión sea de las vinculadas registralmente al cortijo.
- c. En el caso de dependencias ganaderas, la distancia mínima a la vivienda más cercana será de 100 metros, buscándose una ubicación de tal modo que los vientos dominantes no afecten a las viviendas.
- d. Cualquier construcción deberá situarse a una distancia mínima respecto a linderos de 30 metros, y 25 metros a carreteras y caminos vecinales.

e. Caso de no existir, se plantarán al menos dos hileras de arbolado frondoso alrededor del núcleo de viviendas, a una distancia no superior de 50 metros.

5. La vivienda principal para los propietarios cumplirá las siguientes condiciones:

a. Podrá construirse una por cada 150 Has. de finca vinculada al cortijo, hasta un máximo de tres.

b. La altura máxima desde la rasante del suelo al arraigue de la cubierta será de 700 metros, con un máximo de dos plantas.

c. Podrá construirse sótanos y semisótanos, siempre que éstos no sobresalgan de la rasante del suelo más de un metro.

d. La tipología se adaptará a la tradicional de la comarca.

e. Los materiales a emplear, serán preferentemente los propios de la zona, sobre todo teja roja árabe en cubierta, piedra natural en los zócalos y enfoscado y encalado en el resto de paramentos, y carpintería de madera o metálica con colores neutros. Se prohíbe el uso de azulejos en fachadas y teja negra, pizarras, fibrocemento o chapa en cubiertas.

f. La superficie máxima edificada por vivienda será de 250 m².

6. Viviendas para guardas y encargados:

a. Podrá construirse una vivienda como máximo para el encargado o capataz, y una por cada 150 Has. con un máximo de tres para los guardas.

b. Las condiciones mínimas higiénico-sanitarias que habrán de cumplir las viviendas se atenderán a los dispuestos para viviendas en suelo urbano en la Sección 5.^a, Capítulo II de esta NN.SS.

c. La superficie máxima edificable por vivienda será de 150 m².

d. La altura máxima de desde la rasante del terreno hasta el arranque de la cubierta será de 4,50 metros, en una sola planta.

e. La tipología será la tradicional de la comarca y los materiales a utilizar serán los recomendados para la vivienda principal.

7. Viviendas para los trabajadores:

a. Podrá construirse una vivienda en el caso de trabajadores fijos, o una plaza en el caso de alojamientos colectivos para trabajadores temporeros, por cada 100 Has. de finca vinculada al cortijo.

b. En cuanto a condiciones de habitabilidad, alturas, tipologías,

superficie edificable y materiales se estará a lo dispuesto para viviendas para guardas y encargados, en este mismo artículo.

Sección 3^a.—CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN MEDIA TIPO III.

Artículo 4.79.—Definición y Delimitación.

Las áreas objeto de protección media (TIPO III) están constituidas por aquellos suelos que están ocupados por cultivos permanentes de secano, o policultivo de secano con elevada intensidad de uso, tales como viñedos, olivares, etc.

Esta categoría gozará de cierto grado de protección, en función tanto a su función productiva como a su papel ecológico, paisajístico y cultural.

Se clasifican de máxima protección las áreas delimitadas en la cartografía oficial a escala 1:20.000, constituyendo un sólo núcleo, incluido dentro del suelo especialmente protegido y localizado en la zona sur oeste del término municipal.

Artículo 4.80.—Usos Permitidos.

Se establece como uso característico de esta categoría de suelo, el agrícola y pecuario en cualquiera de sus modalidades.

Se autorizarán las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas o ganaderas, tales como dependencias para almacenaje de productos y maquinaria agrícola, estabulación de ganado, así como conservación o mejora ambiental y paisajística de estas áreas.

De igual modo se autorizarán todos los autorizados en el Suelo no Urbanizable de Máxima Protección TIPO I. Además de repoblaciones forestales de todo tipo, excepción hecha de las de eucaliptos.

Las actividades o usos específicos que podrán ser considerados de Utilidad Pública o Interés Social, de acuerdo con las normas recogidas en la Sección 4 de este Capítulo.

Cualquier otro uso que no sean los explícitamente señalados en los párrafos anteriores serán considerados como susceptibles de provocar la formación de núcleo de población, y en consecuencia serán prohibidos.

Artículo 4.81.—Condiciones de Edificación.

Para cada uno de los usos autorizados en Suelo de TIPO I, se estará a lo dispuesto en los artículos que regulan dichos tipos, teniendo en cuenta las siguientes diferencias:

- En el caso de viviendas e instalaciones agropecuarias anejas a la explotación, la distancia mínima a otra vivienda ya existente será de 200 metros. En el caso de instalaciones agropecuarias sin vivienda aneja, la distancia mínima a la instalación más cercana ya existente será de 100 metros.
 - La distancia mínima de cualquiera de las edificaciones a linderos será de 30 metros, 10 metros a caminos y 25 a carreteras.
 - La parcela, o superficie vinculada registralmente (caso de ser varias parcelas), mínima para industrias, almacenes de servicio a la agricultura y el resto de las actuaciones posibles será de 5.000 metros, salvo el caso de viviendas e instalaciones anejas a la explotación, en que la superficie mínima vinculada será de 3,0 Has.
 - En cuanto a las condiciones de superficie, altura, materiales, e instalaciones de viviendas, se regirán por lo dictado para las Viviendas de Guarderío Público en el artículo 4.77 de estas NN.SS.
 - La altura máxima de naves desde la rasante del terreno al arranque de cubierta, será de 6,00 metros en una sola planta, buscando en las formas, volúmenes y materiales una adaptación al paisaje. Quedan expresamente prohibidas las cubiertas de materiales brillantes, capaces de producir destellos.
 - La superficie máxima edificable será de 1.000 m², con una ocupación máxima de parcela del 1%, salvo para los casos regulados en la Sección 4.^a de este mismo capítulo.
- Sección 4.^a.—NORMAS REGULADORAS DEL REGIMEN EXCEPCIONAL DE CONSTRUCCION EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION MEDIA TIPO III.**
- Artículo 4.82.—Definición.**
1. Se refiere la presente Sección a las edificaciones e instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social que hayan de emplazarse en el medio rural.
 2. Las actividades o usos específicos que podrán ser considerados de Utilidad Pública o Interés Social, ya sea por su legislación específica o porque sean objeto de declaración singular y justifique su necesidad de implantación en el medio rural, serán alguno de los siguientes:
 - Hoteles, Hostales, Hoteles-Apartamentos y Pensiones que se sitúen a una distancia no inferior a 1,0 Km. del núcleo principal.
 - Complejos socio-recreativos de cualquier tipo.
- Industrias de transformación, tratamiento o envasado de productos agrícolas propios del área de ubicación, situadas a una distancia no inferior de 2,00 Km. del núcleo principal de población.
 - Dependencias institucionales vinculadas a servicios rurales.
 - Centros dotacionales educativos, deportivos, asistenciales, sanitarios y religiosos que por su capacidad o dimensión no puedan ubicarse en el suelo urbano o urbanizable.
 - Cementerios, vertederos e instalaciones para el tratamiento de residuos sólidos.
 - Parques suburbanos, zoológicos y acuáticos.
 - Instalaciones para la acampada al aire libre.
3. Excepcionalmente se considerarán de utilidad público o interés social otros usos que cuenten con informe favorable del Organo municipal y Autonómico competente en el tema.
- Artículo 4.83.—Normas reguladoras de las edificaciones e instalaciones de Utilidad Pública e Interés.**
1. La superficie mínima de la parcela vinculada a la edificación o instalación será de 5.000 m².
 2. Las construcciones se retranquearán de los linderos de la parcela y caminos vecinales una distancia no inferior a 10 metros.
 3. La edificación se desarrollará en un máximo de dos plantas, con una altura de cornisa no mayor de 7,50 metros.
 4. La superficie total edificada no resultará superior a 2% de la superficie de la parcela para las dependencias complementarias de los parques e instalaciones de acampada y al 10% en los restantes casos, con un máximo de 1.000 m².
 5. El color predominante de la edificación será el blanco o colores claros, quedando prohibidos los materiales brillantes en cubierta, siendo obligatorio el uso de teja roja árabe en los edificios de tipología distinta a naves industriales.
 6. Los movimientos de tierras no podrán dejar taludes sin reforzar, no pudiendo así mismo separarse el perfil de los terrenos naturales en más de 4,00 metros.
 7. Las nuevas edificaciones se integrarán en el paisaje del entorno. Todas las construcciones se rodearán por al menos dos hileras de árboles de crecimiento rápido, exceptuando los eucaliptos.
 8. Se deberá asegurar la depuración de las aguas residuales por

medio legalmente reconocidos, no autorizándose en ningún caso ni los pozos ciegos, ni las inyecciones directas al subsuelo, ni el vertido directo a cauces o láminas de agua.

9. En todos los casos se deberá realizar un estudio de impacto ambiental, que necesitará la conformidad de la Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura, en el que se recojan las medidas correctoras necesarias.

Artículo 4.84.—Otras Condiciones.

El Suelo no Urbanizable, se regirán por las condiciones generales reflejadas en el Capítulo II del Título Cuatro de estas normas, en

aquellos aspectos no regulados en las condiciones particulares de cada área o zona específica.

CATALOGO

Artículo 4.84.—Elementos Catalogados.

Los edificios, elementos y recintos urbanos que por su interés histórico-artístico, arquitectónico, paisajístico o por su marcado valor ambiental merecen ser protegidos dentro de alguno de los grados señalados en el artículo 4.49 de estas Normas, son los siguientes, para los que se recomienda el grado de protección para los mismos:

1. Protección Integral:

Denominación	Nº Ficha	Localización
Templo Parroquial de Ntra. Sra. del Olmo	1	Plaza de la Iglesia
Ermita de San Pedro	2	C/ San Pedro Alto
Ermita Ntra. Sra. Del Encinar	5	Dehesa Boyal
Ermita San Lorenzo	8	C/ Benedito Lucero
Ermita de San Anton	9	C/ Pizarral
Torre del Reloj	12	Plaza de España
Ayuntamiento	13	Plaza de España
Columna conmemorativa “El Rollo”	18	Avda. Virgen del Encinar

2. Protección Estructural:

3.

Denominación	Nº Ficha	Localización
Ermita de San Diego	3	C/ Concejo
Ermita de San Sebastián	4	C/ Del Retiro
Ermita del Santo Cristo	6	C/ Cantarrana
Ermita de Ermita de la Soledad	7	C/ Soledad
Casa Grande	10	C/ San Pedro Bajo
Ermita de Santa Ana	11	C/ Dtor. Ruiz Martín
Fachada- vivienda	14	C/ Dtor. Ruiz Martín, 11
Casa de los Sande	15	Plaza de la Iglesia

3. Protección Formal, exclusivamente de elementos significativos:

Denominación	Nº Ficha	Localización
Dintel- Vivienda	16	Pza. de la Iglesia, 20
Alfeizar- Vivienda	17	C/ Tte Coronel Temprano, 1
Dintel- Vivienda	19	C/ Pizarral, 91
Escudo- Vivienda	20	C/ Larga, 76

Serán además objeto de esta protección todos los elementos significativos existentes en fachadas, tales como rejas y balcones de forja y sobre todo portadas, zócalos y recercados de granito.

Se pondrá especial interés en los balcones constituidos por piedras de granito, muy abundantes en las calles General Rodríguez Arias, C/ Larga, y otras muchas. Son elementos que por si mismos singularizan esta población.

4. Protección Ambiental:

Todas las calles, plazuelas y plazas del casco urbano que se encuentren dentro de la Zona de Protección representada en el plano O-2 con la simbología (ZP).

5. Protección Especial-Arqueologica:

Denominación	Nº Ficha	Antigüedad
Valdelabada	21	Romano-Visigodo
Puente del Puerto	22	Romano Bajoimperial
El Carrascal	23	Cristiano
Dehesa Boyal	24	Moderno Contemporáneo
Fuerte de San Juan	25	Medieval
Ermita de San Pablo	26	S. XVI
El Periñuelo	27	Hierro I

DISPOSICION TRANSITORIA.

Los expedientes de licencias urbanísticas incoados con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas, cuando tengan completa la documentación, serán tramitados conforme al ordenamiento anterior; pero si la petición del solicitante estuviera en contradicción grave con la normativa urbanística establecida, el Ayuntamiento de Ceclavín deberá denegarla, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan.

INDICE DE PLANOS DE LA ORDENACION

O - 1 CALIFICACION Y REGULACION DEL SUELO URBANO. ALINEACIONES Y RASANTES.

O - 2 DIVISION NORMATIVA. ELEMENTOS CATALOGADOS.

O - 3 GESTION DE LA ORDENACION: UNIDADES DE EJECUCION.

O - 4 ACTUACIONES EN LA RED GENERAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

O - 5 ACTUACIONES EN LA RED GENERAL DE SANEAMIENTO.

O - 6 ACTUACIONES EN LA RED GENERAL DE ELECTRICIDAD.

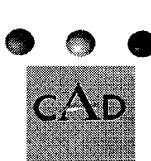
O - 7 ESTRUCTURA ORGANICA DEL TERMINO MUNICIPAL. CLASIFICACION DEL SUELO.

SISTEMA DE INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA

Medio a través del cual los ciudadanos pueden conocer sus derechos y obligaciones, y la utilización de los bienes y servicios contenidos en el servicio público de información administrativa y atención al ciudadano.



Http://sia.juntaex.es



CORREO ELECTRÓNICO Y TELÉFONO DE LOS CENTROS DE ATENCIÓN ADMINISTRATIVA

cadalburquerque@pr.juntaex.es, 924.400355. cadalcantara@pr.juntaex.es, 927.390148.
cadalmendralejo@pr.juntaex.es, 924.660743. cadazuaga@pr.juntaex.es, 924.890477.
cadbadajoz@pr.juntaex.es, 924.232716. cadcabezabuey@pr.juntaex.es, 924.600427.
cadcaceres@pr.juntaex.es, 927.216619. cadcasar@pr.juntaex.es, 927.436385.
cadcastanar@pr.juntaex.es, 927.554463. cadcastuera@pr.juntaex.es, 924.760912.
cadcoria@pr.juntaex.es, 927.500137. caddonbenito@pr.juntaex.es, 924.810663.
cadfcantos@pr.juntaex.es, 924.500332. cadfregenal@pr.juntaex.es, 924.700866.
cadguarena@pr.juntaex.es, 924.350281. cadherrera@pr.juntaex.es, 924.651082
cadhervas@pr.juntaex.es, 927.481077. cadhoyos@pr.juntaex.es, 927.514489
cadjaraiz@pr.juntaex.es, 927.461213. cadjerez@pr.juntaex.es, 924.730310.
cadllerena@pr.juntaex.es, 924.870456. cadlogrosan@pr.juntaex.es, 927.360185
cadmerida@pr.juntaex.es, 924.005106. cadmiajadas@pr.juntaex.es, 927.347367
cadmonesterio@pr.juntaex.es, 924.516393. cadmontanez@pr.juntaex.es, 927.380035
cadmontehermoso@pr.juntaex.es, 927.430211. cadmontijo@pr.juntaex.es, 924.452108
cadmoraleja@pr.juntaex.es, 927.516278. cadnavalmoral@pr.juntaex.es, 927.530977.
cadolivenza@pr.juntaex.es, 924.491166. cadplasencia@pr.juntaex.es, 927.421320.
cadtalarrubias@pr.juntaex.es, 924.630121. cadtrujillo@pr.juntaex.es, 927.320662.
cadvalencia@pr.juntaex.es, 927.580123. cadvillafranca@pr.juntaex.es, 924.524377.
cadvserena@pr.juntaex.es, 924.840548. cadzafra@pr.juntaex.es, 924.552250

TELÉFONO GRATUITO DE INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA

900-506-506

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA
DIRECCIÓN GENERAL DE COORDINACIÓN E INSPECCIÓN

EL D.O.E. EN CD-ROM

LA edición del Diario Oficial de Extremadura en CD-ROM ofrece la posibilidad de reunir en un soporte de uso generalizado y de fácil consulta y archivo el contenido de los ejemplares del Diario Oficial que se van editando.

Desde el año 2001 en el mes siguiente al que finaliza un trimestre natural se editará un CD que contendrá, en archivos de formato PDF, todos los ejemplares del Diario Oficial de Extremadura de ese año hasta la fecha de edición, permitiendo, además, la consulta directa e individualizada de cada una de las disposiciones publicadas en un Diario así como la búsqueda de disposiciones publicadas en un año utilizando diversos parámetros.

Los CD-ROM del Diario Oficial de Extremadura pueden obtenerse mediante la suscripción a un año completo (cuatro CDs) o por la adquisición de un CD con el contenido de los ejemplares de todo un año.

Para la suscripción al CD-ROM del Diario Oficial de Extremadura en el año 2001 (cuatro CDs) o adquisición del CD anual 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. Negociado de Publicaciones Oficiales. Paseo de Roma s/n. 06800 MÉRIDA. Email: doe@pr.juntaex.es (Tfno.: 924 00 50 12 - Fax: 924 00 50 56).

Precios CD-ROM:

- Suscripción año 2001 (cuatro CDs): 6.000 pesetas.
- CD año 2000: 3.000 pesetas.



Diario Oficial de
EXTREMADURA

Depósito Legal: BA-100/83

JUNTA DE EXTREMADURA

Consejería de Presidencia

Secretaría General Técnica

Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA

Teléfono: 924 00 50 12. Telefax: 924 00 50 56

NORMAS PARA LA SUSCRIPCIÓN AL DIARIO OFICIAL DE EXTREMADURA DURANTE EL EJERCICIO 2001

1. 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 establecida.

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 Presidencia. Paseo de Roma, s/n., 06800 MÉRIDA (Badajoz).

3. PERÍODOS DE SUSCRIPCIÓN.

- 3.1. Las suscripciones al D.O.E. serán por **ANOS 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 2001, es de 15.000 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 1.250 pesetas.
- 4.2. El precio de un ejemplar suelto ordinario o extraordinario es de 175 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 Almendralejo), 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 II003 - I).

6. RENOVACIÓN DE SUSCRIPCIONES.

Las renovaciones para el ejercicio 2001 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 del 2001. 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

Secretaría General Técnica

Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA

Teléfono: 924 00 50 12. Telefax: 924 00 50 56

Imprime: Editorial Extremadura, S.A.

Dr. Marañón, 2 - Local 7 - Cáceres

Franqueo Concertado 07/8



Precio ejemplar: 600 Ptas.