



CONSEJERÍA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES

RESOLUCIÓN de 4 de julio de 2002, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Casar de Cáceres.

ANEXO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CASAR DE CÁCERES

TÍTULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO PRIMERO.- NATURALEZA Y CAMPO DE APLICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Artículo 1.- Naturaleza de las Normas

1. Las presentes Normas son el documento que regirá la Ordenación del Territorio Municipal conforme a lo previsto en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1/1992 de 26 de junio.

2. De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 97 del Reglamento de Planeamiento, las Normas están constituidas por los siguientes documentos: Memoria Informativa, Planos de Información, Memoria Justificativa, Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas.

Artículo 2.- Ámbito Territorial de Aplicación

El ámbito de aplicación de las Normas es el territorio que comprende el término municipal.

Artículo 3.- Carácter

1. Las Normas, conforme a la Ley del Suelo, son públicas, ejecutivas y obligatorias.

2. La publicidad de las Normas apareja el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación en ejemplar debidamente autenticado que, a tal efecto, estará a disposición del público en el Ayuntamiento.

3. La ejecutividad de las Normas implica la declaración de utilidad pública de las obras en él comprendidas y de la necesidad de ocupación de los terrenos afectos a las mismas, en especial en lo que se refiere a las que integran la infraestructura del territorio ordenado.

4. La obligatoriedad de las Normas implica que los particulares, al igual que la Administración, queden obligados al cumplimiento de las determinaciones de las Normas, de forma que cualquier actuación, sea pública o privada, debe acomodarse a las mismas, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 134 de la vigente Ley del suelo.

5. Asimismo, la obligatoriedad comporta el ejercicio del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho de interés legítimo existente sobre el suelo afectado.

Artículo 4.- Vigencia

Las Normas tienen vigencia indefinida, sin perjuicio de su eventual modificación o revisión.

Artículo 5.- Modificación de las Normas

1. La modificación de cualquiera de los elementos de las Normas se ajustará a lo previsto en la Ley del Suelo y cuanto adicionalmente le fuese de aplicación de lo establecido en estas Normas.

2. La modificación de las Normas deberá tener, en todo caso, el grado de definición que corresponde a esta figura de planeamiento. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, su documentación deberá contener un estudio de la incidencia de la modificación sobre las previsiones contenidas en las presentes Normas Subsidiarias, así como sobre la posibilidad de aceptar la modificación sin necesidad de proceder a una revisión total de las mismas.

Artículo 6.- Revisión de las Normas

1. Las Normas deberán ser revisadas cuando se den alguna de las circunstancias señaladas a continuación en este artículo:

- a) A los dieciséis años de su Aprobación Definitiva.
- b) A la aprobación de un Plan Director Territorial de Coordinación que afecte a su territorio, con objeto de proceder a la necesaria adaptación del mismo.
- c) Si las divergencias entre las hipótesis básicas de las Normas y la evolución real aconsejan adoptar nuevos criterios relativos a la conformación del modelo territorial.
- d) Cuando se precisen modificaciones en las determinaciones de las Normas, cuya incidencia sobre la estructura general del mismo imposibiliten una modificación aislada.

TÍTULO II.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS**CAPÍTULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 7.- Órganos actuantes**

El desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento corresponderá al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares establecida en la Ley y en las presentes Normas, así como a las Administraciones Central y Autonómica, dentro de sus respectivas atribuciones en el desarrollo de infraestructuras, servicios y equipamientos.

Artículo 8.- Instrumentos de actuación urbanística

Para la realización de las Normas Subsidiarias con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procede mediante los siguientes tipos de instrumentos:

1. Instrumentos de ordenación.
2. Instrumentos de gestión.
3. Instrumentos de ejecución.

CAPÍTULO SEGUNDO.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN**Artículo 9.- Definición y clases**

1. Se denominan instrumentos de ordenación aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones de los planes jerárquicamente superiores.

2. El desarrollo y complemento de las Normas se instrumentará en especial mediante las siguientes figuras de planeamiento:

- a) Planes Parciales de Ordenación en suelo apto para la urbanización.
- b) Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo.
- c) Estudios de Detalle como complemento de las Normas o de Planes Especiales de Reforma Interior para el suelo urbano y de Planes Parciales para el urbanizable.
- d) Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 de RPU.
- e) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del planeamiento general, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.
- f) Catálogo de Bienes Protegidos.

Artículo 10.- Planes Parciales

Los Planes Parciales que desarrollen los suelos aptos para la urbanización contendrán, como mínimo los siguientes documentos:

1. Memoria explicativa del Plan y comprensiva de estudios específicos justificativos de las determinaciones de ordenación adoptadas.
2. Planos de información, incluido el catastral.
3. Planos de ordenación a escala como mínimo 1:2.000, entre los que estarán, como mínimo los siguientes:
 - a) Plano de calificación del suelo, según la asignación de usos pormenorizados y la división de aquél en zonas.
 - b) Plano de delimitación del suelo destinado a viales de circulación rodada y peatonal y a plazas.
 - c) Plano de señalamiento del suelo destinado a parques, jardines y zonas deportivas y de recreo y expansión de carácter público.

d) Plano de fijación del suelo reservado para centros culturales y docentes, templos, centros asistenciales y sanitarios y otros servicios de interés social; con expresión, en cada caso, de su carácter público y privado.

4. Planos de proyectos, referidos a la red viaria e infraestructuras básicas del sector.

5. Estudio económico-financiero, en el que figure la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

6. Plan de etapas para la urbanización y edificación, con especificación detallada de las fechas previstas de comienzo y terminación de la urbanización y edificación.

7. Ordenanzas reguladoras de usos y edificación.

Artículo 11.- Planes Especiales

Los Planes Especiales desarrollarán las determinaciones que le son propias al nivel de detalle exigido en la Ley para el Planeamiento Parcial y con el contenido mínimo, tanto en documentación escrita como gráfica, establecido en el Reglamento de Planeamiento según el tipo y finalidad del Plan.

Artículo 12.- Estudios de Detalle

Los Estudios de Detalle a los que se hace referencia en el Artículo nueve, deberán incluir como mínimo los siguientes documentos:

1. Cuando su objeto sea únicamente señalar alineaciones y rasantes contendrán una Memoria explicativa y los Planos a escala pertinente para que las alineaciones y rasantes queden perfectamente determinadas a escala que nunca será inferior a 1:500.

2. Cuando su objeto se refiere a la ordenación de volúmenes contendrán una Memoria explicativa y justificativa de la conformidad con el Plan General y Planos, a escala nunca inferior a 1:500, en que quede detalladamente reflejada la ordenación propuesta de volúmenes.

Artículo 13.- Normas Especiales de Protección

Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del RPU, cuando el cumplimiento de los objetivos generales de las Normas en materia de conservación y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales, no requiera la redacción de Planes Especiales o, en otro caso, como complemento de éstos y de las presentes Normas Urbanísticas, podrán dictarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas, incorporarán, en su caso, los catálogos de los edificios o elementos afectados.

Artículo 14.- Ordenanzas Especiales

A los efectos de estas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal que regulen aspectos determinados relacionado con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos de suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en estas Normas, como complemento de las mismas como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga.

Artículo 15.- Adecuación a las Normas Subsidiarias de Planeamiento

Los Planes Parciales, los Planes Especiales y los Estudios de Detalles que se redacten no podrán modificar las previsiones de las presentes Normas Subsidiarias. En especial, no podrán introducir alteraciones que supongan mayor edificabilidad, mayor aprovechamiento privado del suelo o merma de los espacios de reserva para los sistemas generales o locales.

Artículo 16.- Precisión de límites

Los límites de los ámbitos de actuación previstos en las Normas Subsidiarias podrán ser objeto de precisión en los respectivos instrumentos de desarrollo con objeto de ajustarlos, en su caso a las alineaciones o líneas de edificación existentes; a las características topográficas del terreno; a los límites de la propiedad de los medios afectados.

CAPÍTULO TERCERO.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 17.- Delimitación de Unidades de Ejecución

1. La Unidad de Ejecución en suelo urbano es el ámbito espacial delimitado en esta clase de suelo, para la realización, mediante los correspondientes Planes Especiales, de operaciones de reforma interior, saneamiento u otras de análoga importancia, o bien para la ejecución de las presentes Normas Subsidiarias en los casos en que así se establezca expresamente en los mismos.

2. El Sector es la Unidad de Ejecución en suelo apto para la urbanización que se desarrollará por el correspondiente Plan Parcial.

3. En ejecución de las presentes Normas y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano se delimitarán unidades de ejecución que incluirán una superficie de terrenos que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie.

4. El ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de la unidad de ejecución y la fijación del sistema de actuación sea simultáneo a la de cualquier planeamiento parcial o especial u ordenación de detalle que desarrolle las Normas Subsidiarias.

Artículo 18.- Definición y clases

Se denominan instrumentos de gestión aquellos cuya finalidad es el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

Los instrumentos de gestión pueden ser:

1. De gestión integrada.
2. De gestión simple.

Artículo 19.- Instrumentos de gestión integrada

Se consideran instrumentos de gestión integrada, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquellos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación definidos por la legislación urbanística aplicable: Compensación, Cooperación y Expropiación.

Artículo 20.- Sistema de Compensación

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de la Unidad de Ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del RGU, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

Artículo 21.- Sistema de Cooperación

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la Unidad de Ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.
2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma y plazos señalados por las Leyes, sus Reglamentos y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.
3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del RGU.

Artículo 22.- Sistemas de Expropiación

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de una unidad de ejecución previamente delimitada y ejecuta en ellas las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento, pudiendo el Ayuntamiento promover modalidades asociativas con otras Administraciones públicas o particulares.

2. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística, y cuando resulte de aplicación de las presentes Normas.

Artículo 23.- Instrumentos de Gestión Simple

Son instrumentos de gestión simple los siguientes:

- a) Los proyectos de reparcelación en cualquiera de las formas previstas en el Título III del RGU.
- b) Los proyectos de expropiación, sin previa delimitación de la unidad de ejecución.
- c) Actuaciones asistemáticas en suelo urbano, como resultado del establecimiento de Convenios Urbanísticos entre el Ayuntamiento y los particulares.

Artículo 24.- Reparcelación

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas en zonas aptas para la edificación al aprovechamiento establecido por el Plan, en especial, el que corresponda al Ayuntamiento conforme al propio Plan.
2. Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponde.
3. No será necesaria la reparcelación, en los casos previstos por el artículo 73 del RGU y así se declare por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188 del propio RGU. Se entenderá en todo caso que la distribución de los beneficios y cargas resultantes deberá cumplir con las condiciones señaladas para la unidad de ejecución delimitada. No se requerirá tal declaración en el caso de los apartados b) y c) del citado artículo 73 del mismo texto.
4. El procedimiento de las reparcelaciones será el señalado por la legislación urbanística aplicable y las presentes Normas, en lo que le sean de aplicación.
5. Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecidos en el artículo 82, 83 y 84 del RGU, con planos a escala mínima 1:1.000. Se justificará, en todo caso, la coherencia de todas las parcelas resultantes con la ordenación del Plan que se ejecute, y se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

Artículo 25.- Expropiación

1. La expropiación, como instrumento de gestión simple, tiene por objeto la ejecución de las determinaciones previstas en Normas Subsidiarias, o Planes que las desarrollen, sin perjuicio de su aplicación por el incumplimiento de la función social de la propiedad, por inobservancia de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación, o en general, de los deberes básicos establecidos en estas Normas, cuando no se opte por la aplicación del régimen de venta forzosa o, en los supuestos de parcelación ilegal en suelo urbanizable no programado o no urbanizable, en cuyo caso se deducirá del justiprecio el importe de la multa que se imponga.

2. También tiene por objeto la ejecución en suelo urbano de los sistemas generales, así como las dotaciones locales que no están incluidas en unidades de ejecución, la obtención anticipada del suelo a sistemas generales en suelo urbanizable, la constitución o ampliación del Patrimonio Público del suelo para obtención de terrenos destinados a viviendas públicas y otros usos de interés social, así como a los demás supuestos que la Ley prevea.

3. El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística mediante contribuciones especiales.

CAPÍTULO CUARTO.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN**Artículo 26.- Clases de Proyectos**

La ejecución material de las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuáles, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De urbanización.
- b) De parcelación.
- c) De edificación.
- d) De otras actuaciones urbanísticas.
- e) De actividades e instalaciones.

Artículo 27.- Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos técnicos necesarios para obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o

técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.

3. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras de proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

4. Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguientes, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un sólo acto.

Artículo 28.- Proyecto de urbanización

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el planeamiento urbanístico.

2. Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector, unidad de ejecución, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda las obras señaladas en el apartado anterior.

3. Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el artículo 67.3 del RPU y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Artículo 29.- Condiciones y Normas de Urbanización

Se refieren a las condiciones mínimas que han de reunir los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otros servicios que puedan existir (vertederos, teléfonos, etc.).

Artículo 30.- Condiciones de los servicios de acceso rodado y pavimentación de calles

1. El tipo de pavimentación y firme, rígido o flexible, será el adecuado al tipo de tránsito (velocidad y tonelaje).

2. En los cascos con carácter histórico-artístico se emplearán sólo los pavimentos tradicionales (enlosados, empedrados, etc.)

3. Las dimensiones mínimas de las vías de accesos en los ensanches o polígonos de nueva construcción serán los siguientes: calzada mínima de 6,00 m en las zonas residenciales y de 7,20 m en las industriales.

4. Las aceras mínimas pavimentadas a cada lado de las calzadas serán de 1,00 m.

5. Si se disponen aparcamientos laterales a las calzadas, el ancho mínimo será de 1,80 m en los aparcamientos en línea y de 4,50 m en los aparcamientos en batería.

6. El radio mínimo del trazado en cualquier circunstancia será de 12,00 m

Artículo 31.- Condiciones de los servicios de evacuación de aguas residuales

1. Se exigirá una red de alcantarillado unitario o separativo en función de las características del terreno y de la ordenación.

2. El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será el mismo que el de la dotación de agua, además del previsto para riego y otros usos.

3. Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales.

4. Será obligatoria la acometida a las redes generales de saneamiento de todas aquellas edificaciones distantes de las mismas hasta un máximo de 100 m.

5. En general, no se admitirá el uso de fosas sépticas salvo en los casos definidos en el Artículo 136 para Suelo Urbanizable y en el Artículo 16 para Suelo No Urbanizable (Texto refundido de la Ley del Suelo).

6. Los proyectos de redes cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad del agua a sección llena: 0,5 a 3 m/sg.
- Cámaras de descarga automática en cabeceras.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y rasante. En alineaciones rectas no estarán separados más de 50 m
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres de uso público.

7. El saneamiento de la Zona Industrial “Charca del Hambre” no creará un déficit que pueda afectar a la CN-630 y será definido por el P.E.R.I. que se realice de esta Zona.

Artículo 32.- Condiciones de suministro de energía eléctrica

1. Para el cálculo de las redes de baja tensión se tendrá en cuenta el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión vigente, con las dotaciones mínimas fijadas en la Instrucción MIBT 010 según el grado de electrificación de las viviendas.

2. Las redes de distribución de energía eléctrica serán subterráneas.

3. Los centros de transformación se emplazarán en terrenos de propiedad privada y su aspecto exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona en que se enclave sin invadir terrenos de uso público.

Artículo 33.- Condiciones de la red

1. Cumplirán lo establecido en el Reglamento Electrotécnico vigente.

2. Las redes serán subterráneas.

3. El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A estos efectos, la iluminación mínima (a 1,50 m del pavimento) será:

- En vías principales: 10 lux
- En vías secundarias: 5 lux

Artículo 34.- Condiciones de jardinería

El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado o de su función, siendo obligada la plantación de árboles de sombra a lo largo de las vías principales, estacionamientos en superficie, senderos peatonales y plazas públicas.

Artículo 35.- Condiciones del tratamiento de los residuos sólidos

Para el cálculo de su volumen se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,500 Kg. por habitante y día, equivalente a un volumen de un litro.

Artículo 36.- Proyectos de edificación

Los proyectos de edificación son todos aquellos relativos a las obras que pueden efectuarse con relación a la edificación en general y pueden ser:

- a) Proyectos de obras en los edificios.
- b) Proyecto de obras de demolición.
- c) Proyecto de obras de nueva edificación.

Artículo 37.- Proyectos de obras en los edificios

Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la

salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

Artículo 38.- Proyecto de demolición

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

- a) Demolición total.
- b) Demolición parcial.

Artículo 39.- Proyecto de obras de Nueva Edificación

Comprende los tipos siguientes:

- a) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
- b) Obras de sustitución: Son aquéllas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.
- c) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- d) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Artículo 40.- Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas. Definición y clases

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A. Obras civiles singulares: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B. Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

b) Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

i) Instalaciones exteriores de las actividades extractivas o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

j) Vertederos de residuos o escombros.

k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos y los parques de combustibles sólidos, de materiales y maquinaria.

l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase, no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

C. Actuaciones provisionales entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:

a) Vallados de obras y solares.

b) Sondeos de terrenos.

c) Apertura de zanjas y calas.

d) Instalación de maquinaria, andamiaje y aperos.

e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

Artículo 41.- Proyecto de Actividades y de Instalaciones. Definición y clase

1. Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para el desarrollo de una actividad determinada.

2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

a) Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b) Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

TÍTULO III .- REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES GENERALES DEL RÉGIMEN DEL SUELO

CAPÍTULO PRIMERO.- ESTRUCTURACIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 42.- La estructura orgánica del territorio

El territorio del municipio se estructura por medio de la clasificación del suelo, la definición de los sistemas generales y locales de espacios libres y equipamientos colectivos y por la división del suelo en zonas según sus calificaciones urbanísticas.

Artículo 43.- División del suelo en razón de su aptitud urbanística

Por su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio las Normas Subsidiarias dividen el suelo de la totalidad del Municipio con arreglo a los siguientes criterios:

1. Clasificación del suelo.

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por las Normas para las distintas áreas, se distinguen:

a) El suelo no urbanizable es aquél que las Normas mantiene ajeno a cualquier destino urbano, confirmando su valor agropecuario y natural, así como cualquier otro tipo de valor destacable en él existente. En el suelo no urbanizable las Normas establecen las medidas de protección, los usos compatibles, las condiciones de edificación rural y las condiciones de formación de núcleo de población.

b) El suelo Apto para la urbanización está caracterizado por estar destinado por las Normas a ser soporte del crecimiento urbano previsto. En el suelo Apto para la urbanización se establecen las condiciones de desarrollo de los sectores así calificados mediante la realización de los correspondientes Planes Parciales.

c) El suelo urbano comprende las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad a la entrada en vigor de las Normas y aquellas otras que, por la ejecución de éstas lleguen a adquirir tal condición en el futuro. En el suelo Urbano las Normas precisan su ordenación de forma detallada.

2. Los sistemas como elementos de la estructura.

a) Para la configuración e interpretación de las determinaciones espaciales de las Normas se asignan por éstas ciertas proporciones de suelo para dar lugar a los sistemas orgánicos del territorio.

b) Estos suelos, ordenados en sistema, presentan un grado especial de interés colectivo y son determinantes para asegurar el desarrollo, funcionamiento y capacidad del cambio urbano.

c) Las Normas aseguran la ordenación escalonada y flexible del territorio por medio de la consideración de sistemas generales y sistemas locales.

3. La división del suelo en zonas.

a) A los efectos de orientar el proceso de desarrollo de los distintos suelos, las Normas asignan a todos los suelos no adscritos a sistemas una calificación urbanística según zonas.

b) En dichas zonas, los particulares, dentro de los límites que se establecen, cumpliendo los deberes establecidos por la Ley del Suelo y, en especial, por estas Normas, llevarán a cabo el ejercicio de las facultades dominicales, la urbanización y la edificación, sin perjuicio de qué razones de interés general demanden o aconsejen una actuación pública.

CAPÍTULO SEGUNDO.- LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

Artículo 44.- Definición

A efectos de estructurar el territorio en el ámbito de las Normas Subsidiarias, se distinguen dos clases de sistemas:

a) Sistemas generales básicos.

b) Sistemas locales complementarios.

Artículo 45.- Sistemas generales

1. Son sistemas generales aquellos que aseguran el funcionamiento urbanístico del ámbito de las Normas de forma integrada, permitiendo las necesarias interrelaciones entre áreas y funciones, prestando, en definitiva, servicios de interés general para todo el conjunto ordenado.

2. Los sistemas generales se clasifican en:

- a) Sistema general viario.
- b) Sistema general ferroviario.

Artículo 46.- Sistemas locales

1. Los sistemas locales son aquellos que, prolongando las prestaciones y dotaciones de los elementos que componen los sistemas generales, proporcionan los servicios directos a cada una de las áreas del suelo municipal, respondiendo a las necesidades concretas de cada una de ellas.

2. Los sistemas locales se clasifican en:

- a) Sistema local viario.
- b) Sistema local de espacios libres.
- c) Sistema local de equipamientos.

Artículo 47.- El sistema general viario: Definición

Comprende los terrenos e infraestructuras destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías que permiten las relaciones en el interior del municipio y de éste con el exterior.

Artículo 48.- Clasificación

El sistema general viario del término municipal está formado por:

- a) La Carretera Nacional 630.
- b) Las carreteras comarcales.
- c) Las carreteras locales y de acceso a los núcleos rurales.

Artículo 49.- Condiciones del sistema general viario

1. La red interurbana definida en el artículo anterior regirá su funcionamiento, régimen y control de acuerdo con la Ley 25/1988 de Carreteras y Reglamento que la desarrolla (R.D. 1.812/1994) y específicamente lo relacionado con colindantes servidumbres, zonas de protección y líneas de edificación, así como por las disposiciones complementarias que dicte la Junta de Extremadura.

2. Todas las carreteras de la red interurbana deberán tener sus calzadas pavimentadas y dotadas de la señalización horizontal y vertical necesaria.

3. En el exterior del perímetro urbano definido por las Normas, la línea de edificación vendrá definida por el Reglamento de Carreteras y las disposiciones complementarias de la Junta de Extremadura.

4. En el interior del perímetro de suelo urbano definido por las Normas, la situación de la línea de edificación vendrá definida por cualquiera de las dos determinaciones siguientes:

a) Las alineaciones de las Normas, en los lugares que éste o sus previstos instrumentos de desarrollo lo determinen.

b) A una distancia mínima de 5 m medida horizontalmente desde la arista exterior de la calzada.

5. En la actualidad se ha redactado un Estudio Informativo de la Autovía de La Plata con varias alternativas. Una vez seleccionada una de ellas se elaborará el proyecto de Trazado definitivo al cual se le aplicará la Ley 25/1988 de Carreteras y Reglamento que la desarrolla (R.D. 1.812/1994) y específicamente lo relacionado con colindantes servidumbres, zonas de protección y líneas de edificación.

Artículo 50.- El sistema general ferroviario: Definición

Comprende los terrenos e infraestructuras para el transporte ferroviario. Incluye, por tanto, las líneas ferroviarias, las estaciones, los apeaderos, las vías apartadero y las instalaciones auxiliares.

Artículo 51.- Condiciones del sistema ferroviario

1. Las aperturas y modificaciones de tendido, la construcción de pasos a nivel, construcción de estaciones, así como las servidumbres, se regirán por la normativa específica sobre la materia y por las que establece estas Normas Subsidiarias.

Especialmente será de aplicación “Las Normas Urbanísticas Regulatorias del Sistema General Ferroviario” que RENFE ha elaborado en base a la Ley 16/1987 de 30 de julio.

2. En las áreas urbanas (interiores al perímetro de suelo urbano de las Normas) la distancia mínima al ferrocarril de la línea de edificación, vendrá determinada por las alineaciones definidas por las Normas en las zonas que se determinen y por las Normas expuestas en el párrafo anterior cuando no se hayan definido alineaciones.

3. Asimismo, en las áreas urbanas se impedirá el acceso a las líneas ferroviarias mediante la colocación de barreras o vallas de señalización de suficiente altura, con excepción de los pasos a nivel, que deben estar suficientemente señalizados y vigilados.

Artículo 52.- El sistema local viario: Definición

Es aquél que garantiza el funcionamiento del área en que se encuentra y su conexión con el sistema general viario. Comprende todo el viario intraurbano local.

Artículo 53.- Condiciones de las vías del sistema local viario

1. Su funcionamiento, régimen y control estará regido por la normativa de estas Normas y todas las disposiciones específicas sobre ellas elaboradas por el Ayuntamiento.

2. La construcción, reparación y mejora de la red local, así como la realización de obras que afectan a la misma, estarán reguladas por las Normas específicas de los Organismos de la Administración Local.

3. En el interior del perímetro de suelo urbano de los núcleos urbanos, el conjunto de la red deberá estar pavimentado y dotado de aceras y drenajes.

4. Las vías del sistema local de nueva construcción tendrán un ancho mínimo de calzada de 6 m.

5. En el exterior del perímetro urbano definido por las Normas, la disposición de la línea de edificación respecto a la calzada estará determinada por:

a) Las alineaciones de las Normas, en los lugares que éstas o sus previstos instrumentos de desarrollo lo señalen.

b) A una distancia mínima de 3 m medida horizontalmente desde la arista exterior de la calzada.

Artículo 54.- Los sistemas locales de espacios libres: Definición

1. Son los espacios destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, a proteger zonas o establecimientos que lo requieran y a conseguir la mejor composición estética del área en que se encuentren.

2. Su localización en el suelo urbano es la señalada en los Planos de Ordenación correspondientes.

3. Los espacios libres del sistema local deberán estar convenientemente urbanizados, con sus correspondientes caminos, rampas, escaleras, encintado y acondicionamiento vegetal. Se instalarán los elementos adecuados de amueblamiento usual en las zonas verdes, tales como bancos, luces, juegos, etc.

Artículo 55.- Condiciones del sistema local de espacios libres

1. Lo componen dos tipos de espacios:

a) Zonas verdes de expansión y recreo.

b) Espacios libres no edificables de separación de funciones urbanas, protección de vías y protección de márgenes de cauces.

2. En los espacios libres de uso público de la clase a) definida en el anterior párrafo regirán las siguientes condiciones:

a) La ocupación por la edificación no podrá superar en ningún caso el 10% de la superficie de cada una de las zonas.

b) En ningún caso la edificación perjudicará ni limitará el disfrute del parque, ni la calidad de la jardinería, ni las vistas.

c) Los cerramientos, cuando sean necesarios, no superarán la altura de 0,50 m, con materiales opacos. Se podrá rebasar dicha altura con setos vegetales u otro tipo de cerramiento diáfano.

d) El uso principal será siempre el de zona verde, parque o jardín.

3. En los espacios libres de uso público de la clase b) definida en el párrafo 1. no se podrá realizar ningún tipo de edificación. El Ayuntamiento, mediante plantación de las especies adecuadas, velará por el cumplimiento de la misión específica asignada a estos espacios.

Artículo 56.- Sistema local de equipamientos colectivos: Definición

Comprende los suelos y las instalaciones destinadas a usos públicos colectivos al servicio de interés comunitario y social, para fines educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, de la Administración Pública, para el abastecimiento y otros análogos, al servicio del ámbito para el que se dispongan.

Artículo 57.- Condiciones de los equipamientos colectivos

1. En las zonas de casco urbano consolidado, la edificación destinada a equipamientos podrá ocupar la totalidad de la parcela. En el resto del suelo urbano, los edificios de equipamientos no ocuparán más de un 60% de la superficie de la parcela y serán exentos.

2. La altura máxima será la aplicable en cada situación, de acuerdo con lo especificado en estas Normas. En ningún caso se superará una altura máxima de 9 m.

3. En los Planos de Ordenación se señalan los usos permitidos. Cuando un equipamiento o dotación de dominio público o privado cayera en desuso o fuese innecesario, se destinará a otro tipo de equipamiento de entre los que las Normas considere dentro de su clase.

4. En los edificios de equipamiento se permitirá la instalación de una vivienda cuando sea necesario para guarda y conservación del equipamiento.

5. En todo caso, las actuaciones correspondientes a los usos y volumen de los distintos equipamientos estarán sujetas, además de a lo precisado en estas Normas, a las disposiciones vigentes o que en el futuro se adopten para cada uno de ellos, así como a las disposiciones que el Ayuntamiento acuerde dictar dentro de su esfera de competencias.

6. Los equipamientos satisfarán las condiciones estéticas que sean de aplicación en cada una de las zonas de normativa dentro de cuyo perímetro se encuentren situados.

TÍTULO IV.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

CAPÍTULO PRIMERO.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 58.- Definición y delimitación

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que las Normas Subsidiarias, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable, incluye en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:

a) Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir o en su caso mantener, en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en las Normas.

b) Por estar dotado de alguno de los servicios anteriores y formar parte de ámbitos de actuación que, siendo compatibles con el modelo de utilización del suelo previsto por las Normas están consolidados con edificaciones al menos en dos terceras partes de su superficie.

2. La delimitación del suelo urbano se contiene en el Plano de Ordenación. Como consecuencia de las actuaciones establecidas por las Normas Subsidiarias, se incluyen en este tipo de suelo aquellos terrenos que lleguen a disponer de las condiciones previstas en el artículo 10 de la Ley del Suelo en virtud de los Convenios Urbanísticos suscritos entre los particulares y el Ayuntamiento.

3. Como consecuencia de las actuaciones establecidas por las Normas Subsidiarias, se incluyen en este tipo de suelo aquellos terrenos que lleguen a disponer de las condiciones previstas en el artículo 10 de la Ley del Suelo en virtud de los Convenios Urbanísticos suscritos entre los particulares y el Ayuntamiento.

Artículo 59.- Contenido

Las Normas Subsidiarias clasifican como Suelo Urbano aquel que, por su situación dentro del núcleo urbano, o por su grado de urbanización determinado en el Artículo 8 de la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, merece aquella clasificación. La delimitación de este suelo viene representada en el Plano nº 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal refundidas.

ÁREAS EN SUELO URBANO; El suelo urbano se divide en dos áreas:

A) Áreas plenamente ordenadas: corresponde a terrenos sobre los que no se impone ninguna obligación especial de desarrollo del planeamiento o gestión, por lo que podrán aprobarse proyectos u otorgarse licencias directamente, de acuerdo con las condiciones fijadas en cada caso.

Se considerarán actuaciones previstas en estas áreas, todas aquellas en las que:

- No haya apertura de nuevo viario público no previsto por las Normas Subsidiarias ni se modifique el ya existente.
- No haya aumento de edificabilidad.
- No haya merma de los espacios libres o dotacionales.
- No haya aumento en el número máximo de plantas asignado a cada parcela.

— No se introduzcan usos expresamente prohibidos.

B) Unidades de Ejecución y aquellas zonas que exigen ulterior desarrollo o complemento de sus determinaciones mediante la formulación de un instrumento de planeamiento o de gestión urbanística.

Incluyen suelos susceptibles de contener edificación, pero en los que la concesión de la licencia deberá estar precedida de la aprobación de alguna figura de Planeamiento o Gestión y, en todo caso de la realización de las cesiones de viario, espacios libres, dotaciones y otras obligaciones que les hubiera sido asignadas.

El contenido de edificabilidad y usos, y las condiciones de edificación son las expresamente reflejadas en la Ordenanza de área Plenamente Ordenada a que se remita.

Artículo 60.- Facultades y Derechos de los Propietarios del Suelo Urbano

1. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y en especial a su urbanización y edificación en la forma y con las limitaciones que las presentes Normas subsidiarias establecen, con arreglo a la legislación urbanística.

2. También, en ejercicio de tales facultades, los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en sus parcelas, sin menoscabo, en todo caso, de los deberes y limitaciones a que con carácter general queda afecto tal derecho.

3. Los propietarios del suelo urbano en cuyos terrenos no puedan materializarse aprovechamientos lucrativos por determinación de las Normas Subsidiarias o de sus instrumentos de desarrollo, serán compensados en función del aprovechamiento no materializable, de acuerdo a lo previsto en estas Normas.

4. En todo caso, los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que la Ley y, en su virtud, estas Normas establecen.

5. No obstante, las facultades de contenido urbanístico susceptibles de adquisición se irán incorporando gradualmente, en correspondencia con el proceso de ejecución del planeamiento conforme a los requisitos y plazos que éste define.

Artículo 61.- Deberes y Cargas de los Propietarios en Suelo Urbano

El conjunto de deberes urbanísticos que se establecen para el Suelo Urbano, es el siguiente:

1. Terrenos incluidos en el apartado A del art. 59 (Áreas plenamente ordenadas):

- Deber de solicitar la licencia de edificación.
- Deber de edificar los solares en el plazo fijado por la licencia.
- Deber de destinar los terrenos y construcciones al uso previsto por el planeamiento.
- Deber de conservar los terrenos y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.
- Deber de cumplir las normas sobre protección del medio ambiente y del patrimonio.

2.- Los propietarios de terrenos en ámbitos considerados en el apartado B del artículo 59, deberán cumplir además de los anteriormente enumerados y previos a éstos:

- Deber de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, en las condiciones y plazos establecidos en el planeamiento.
- Deber de equidistribución de beneficios y cargas.
- Deber de cesión gratuita de los terrenos destinados a dotaciones públicas y a la apertura o ampliación del viario local.
- Deber de cesión del porcentaje de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento; en la actualidad es del 10% según Disposición Adicional del Decreto 76/1998 de 2 de junio de la LRAUCE de la Comunidad Autónoma de Extremadura y de conformidad con lo dispuesto en la Ley 6/98 de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.
- Deber de costear y en su caso ejecutar la urbanización.

Artículo 62.- Condiciones generales previas para la edificación

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que imponen las Normas y el planeamiento que las desarrolle, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

- a) Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fueren necesarios para la dotación de servicios urbanísticos.
- b) Que esté totalmente ejecutada la urbanización del terreno, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo siguiente.
- c) Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios, conforme a estas Normas, del sistema de actuación correspondiente, en especial para aquellas parcelas incluidas en

unidades de ejecución, que el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación haya sido con firmeza, en vía judicial o administrativa, y que estén formalizadas la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos, libres de cargas, gravámenes y ocupantes de la correspondiente unidad de ejecución.

2. No obstante, podrá ser autorizada la edificación de aquellos suelos en los que, además de haberse dado cumplimiento a las condiciones de los apartados b) y c) del párrafo anterior, se garantice suficientemente las cesiones obligatorias que correspondan a tales sujetos.

3. Las fincas situadas en suelo urbano que, por estar parcialmente afectadas por las cesiones de terrenos obligatorias y gratuitas, que asuman dentro de sus propios límites la carga que les correspondería con arreglo al presente Plan y no se encuentren en unidades de ejecución para el cumplimiento de los requisitos que se expresan en este artículo, podrán ser edificadas.

4. En suelo urbano cuando no se actúe a través de unidad de ejecución, podrá ser edificado si el proyecto presentado para la obtención de licencia de edificación fuera conforme con la ordenación urbanística correspondiente y el solicitante dispusiera del aprovechamiento urbanístico preciso de conformidad con las presentes Normas Subsidiarias.

CAPÍTULO SEGUNDO.- RÉGIMEN DEL SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN

Artículo 63.- Definición y delimitación

1. En el suelo apto para la urbanización se incluyen los nuevos asentamientos de población y actividades productivas, vinculándolos al establecimiento de aquellos sistemas generales o elementos de los mismos, que son necesarios para el desarrollo de las previsiones de las Normas Subsidiarias en esta categoría de suelo.

2. Este tipo de suelo está delimitado en los Planes de Ordenación, dividido en sectores.

Artículo 64.- Desarrollo del suelo apto para la urbanización

1. El suelo apto para la urbanización se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores indicados.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título II de estas Normas y al contenido del presente Título.

3. Los Planes Parciales deberán referirse a unidades de ejecución apto para la urbanización, pudiendo integrar a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También podrán integrar elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo de unidades de

ejecución, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector.

4. Los Planes Parciales cumplirán en las diferentes unidades de ejecución las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos.

Artículo 65.- Facultades y derechos de los propietarios en suelo apto para la urbanización

1. Las facultades del derecho de propiedad en el suelo apto para la urbanización, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidas en la legislación urbanística estable y en las presentes Normas.

2. Los propietarios de suelo apto para la urbanización tendrán derecho al ochenta y cinco por ciento (85%) del aprovechamiento tipo, si bien tal derecho queda condicionado, con todas las consecuencias, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos en el programa, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

Artículo 66.- Obligaciones y cargas de los propietarios en suelo apto para la urbanización o urbanizable

Las obligaciones y cargas de los propietarios de suelo urbanizable se recogen en el artículo 18 de la Ley 6/98 de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

Artículo 67.- Actuaciones en suelo apto para la urbanización, previos al desarrollo de los sectores

1. Los sectores de suelo apto para la urbanización no podrán edificarse hasta tanto:

- a) No se hayan aprobado definitivamente los Planes Parciales.
- b) No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.
- c) No estén ejecutadas las obras de urbanización, siempre que no se hagan conjuntamente con la edificación.
- d) No se hayan formalizado las cesiones obligatorias de suelo.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo apto para la urbanización, no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano, salvo lo establecido en la Ley. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 136 de la L.S. con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.

3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo Apto para la Urbanización sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

CAPÍTULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 68.- Definición y delimitación

1. Constituyen el Suelo no Urbanizable los terrenos que, en función de sus valores de orden agrícola, forestal, paisajístico, ecológico o de otra naturaleza o por razón del modelo territorial elegido, las Normas Subsidiarias clasifica dentro de esta categoría, al objeto de evitar el proceso de urbanización del mismo, preservar sus características naturales y/o su riqueza productiva.

2. La delimitación del Suelo No Urbanizable es la grafiada en el Plano de ordenación de "Clasificación de Suelo" a escala 1/10.000.

Artículo 69.- Limitaciones

El suelo no urbanizable estará sujeto a las determinaciones que prevén estas Normas Subsidiarias y a las limitaciones que con carácter general señala la legislación urbanística aplicable.

En el caso de la CN-630 será de íntegra aplicación la Ley 25/1988 y Reglamento que la desarrolla (R.D. 1.812/1994) y específicamente lo relacionado con colindantes servidumbres, zonas de protección y líneas de edificación.

Artículo 70.- Régimen jurídico de la propiedad en suelo no urbanizable

1. Las facultades de utilización de uso urbanístico en el suelo no urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado.

2. La aplicación de las Normas sobre esta clase de suelo no conferirá derecho a los propietarios de los terrenos a exigir indemnización, aún cuando en las mismas se requiere, para algunas zonas, la prohibición absoluta de construir.

Artículo 71.- Régimen del Suelo

1. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes y normas del Ministerio o de la Consejería de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

2. Sin embargo, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda

familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población, autorizaciones que deberán tramitarse con arreglo a lo establecido en el artículo 16.3 de la L.S. y en el artículo 44 del R.G.U.

Artículo 72.- Adaptación de las edificaciones al ambiente

Las construcciones autorizables en esta categoría de suelo deberán adaptarse al ambiente en que estuvieran emplazadas, a fin de no alterar la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.

Artículo 73.- Parcelaciones Rústicas

En el Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria y, en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquellas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable, en función de las características específicas de cada tipo de terreno.

Artículo 74.- Parcelaciones Urbanísticas

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar al establecimiento de una pluralidad de edificaciones residenciales que constituyan núcleo de población, tal como se describe en estas Normas, o industriales o comerciales, ya sean de asentamiento unitario o escalonado y diferido en el tiempo.

2. Con arreglo al artículo 16.2 de la L.S. se reputará ilegal toda parcelación urbanística en esta categoría de suelo.

3. Igualmente, se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.

b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos.

c) Disponer de servicios de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.

d) Contar las instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

e) Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal y como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.

f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que las Normas establecen para la zona de suelo de que se trate.

g) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.

4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleos de población.

Artículo 75.- Núcleo de Población

1. Se entenderá por núcleo de población a los efectos de las presentes Normas, todo asentamiento humano que genere objetivamente las cuatro demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público y sistema de accesos viarios, que son características de las áreas urbanas consolidadas.

2. Se considerará que no existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga consideración de aislada porque se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada zona de suelo no urbanizable se fijan y además no deben estar las edificaciones más próximas de 100 m entre sí (50 m cuando se trate de parcela mínima en suelo de regadío).

La capacidad edificatoria que corresponda a cada parcela según las presentes Normas debe quedar recogida mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal, de conformidad con lo establecido por la legislación urbanística aplicable.

TÍTULO V.- INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO PRIMERO.- COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

Artículo 76.- Competencia municipal

La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

Artículo 77.- Formas de intervención

La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Órdenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.
- c) Inspección urbanística.

CAPÍTULO SEGUNDO.- LICENCIAS URBANÍSTICAS**Artículo 78.- Actividades sujetas a licencia**

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fuesen procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes y segregación de terrenos en todo tipo de suelo.

2. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones y las talas y abatimientos de árboles incluidos en algunos de estos supuestos:

- a) Que estén situados en zonas de uso y dominio público o espacio libre privado, o parcelas en suelo no urbanizable.
- b) Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.
- c) Que estén enclavados en espacios catalogados o especialmente protegidos por el planeamiento.
- d) Que estén enclavadas en parcelas edificables del suelo urbano, o en suelo urbanizable.

3. Las concesiones sobre el dominio público, incluido el municipal, lo son sin perjuicio del sometimiento de los actos que proceden a la correspondiente licencia urbanística.

Artículo 79.- Obras de licencia urbanística

Las licencias urbanísticas pueden ser:

- a) De parcelación.
- b) De obras.
- c) De otras actuaciones urbanísticas.
- d) De ocupación y funcionamiento.

Artículo 80.- Procedimiento para la obtención de licencia

1. El procedimiento para la concesión de licencias se ajustará a lo previsto en la legislación de ámbito local. En ningún caso, se obtendrá adquirida por silencio administrativo facultad en contra de la legislación urbanística aplicable.

2. El otorgamiento de las licencias requiere el efectivo cumplimiento de los deberes urbanísticos que tendrá carácter previo a su concesión. La ejecución simultánea de estas obligaciones podrá autorizarse en los términos del artículo de la Ley del Suelo, 19 y 45 de la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo y 40 del Reglamento de Gestión.

Artículo 81.- Parcelación urbanística

1. Es parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelo urbano apto para la urbanización, de acuerdo a las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

2. Los proyectos de parcelación se compondrán de los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de las Normas sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente, y una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que las Normas les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjuntarán notas del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas.

b) Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificada, superficiada y acotada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan.

d) Propuesta de cédulas urbanísticas de cada parcela resultante.

Artículo 82.- Licencia de Parcelación

1. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

2. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística en cada parcela resultante.

3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y a amojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

4. A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los artículos 258.2 y 259.3 de la L.S., el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competente, todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias de autoridad de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

Artículo 83.- Licencia de obras

La licencia urbanística de obras puede ser:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.

Artículo 84.- Licencia de Obras de Urbanización

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un posterior permiso de inicio de obras, previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

2. Las obras de urbanización no municipales de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

Artículo 85.- Licencias de Obras de Edificación

1. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige acreditar de los requisitos siguientes:

a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuera exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.

b) Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas de cesión y equidistribución.

c) Contar el predio con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.

d) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación a servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

e) Justificación de los aprovechamientos reales de la finca, de los susceptibles de adquisición, y de las transferencias de aprovechamientos que se hayan realizado, en su caso, indicando si se agotan o no dichos aprovechamientos.

f) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras.

g) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

h) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles, a tenor de las presentes Normas y del Planeamiento de desarrollo aplicable.

2. No obstante, lo establecido en el apartado l.d), podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y la de actividad, aun cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.

3. Los proyectos de edificación deberán cumplir las condiciones comunes y contener la documentación específica que se establezca.

Artículo 86.- Licencia de obras con edificación diferida

1. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico cuando así se prevea, pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

2. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será el señalado en ella, caducando a todos los efectos, previa declaración formal en expediente tramitado con audiencia al interesado, si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras. La modificación de planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de

validez, dará derecho a la indemnización del coste del proyecto básico si resultare inútil o de su adaptación necesaria para obtener el permiso de inicio. El Ayuntamiento podrá acordar la reducción del plazo o suspender provisionalmente la concesión de licencias de eficacia diferida, ya sea con alcance general o circunscrito a sectores determinados, cuando lo aconsejen las previsiones de edificación o desarrollo del planeamiento.

Artículo 87.- Transmisión y Modificación de Licencias de Obra

1. La transmisión de licencias deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval o por cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hayan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

2. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

Artículo 88.- Control de la ejecución de la obra

1. El inicio de las obras deberá ser comunicado al Ayuntamiento.
2. En obras de nueva edificación los solicitantes de la licencia deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones replanteo y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad con el agente municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.
3. Los promotores comunicarán igualmente a los servicios municipales, con antelación mínima de diez (10) días, la fecha prevista para la terminación. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra, sino únicamente el cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

Artículo 89.- Caducidad y suspensión de licencias de obra

1. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el transcurso de los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras señaladas en las mismas, previa su declaración formal en expediente instruido con audiencia al interesado.
2. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.
3. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada, suspendida o paralizada, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

Artículo 90.- Efectos de la caducidad de licencias

La caducidad de las licencias conllevará la extinción del derecho a edificar, no pudiendo iniciar o reanudar, el interesado, actividad alguna, salvo previa autorización u orden de la administración urbanística municipal, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes por el valor de la edificación ya realizada. Las construcciones paralizadas por efecto de la caducidad de las licencias darán lugar a su inscripción en el Registro Municipal de Solares y Terrenos sin urbanizar.

Artículo 91.- Revocación de licencias de obras

Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen. Asimismo podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia.

Artículo 92.- Obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de las mismas

1. Las obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas, se consideran infracciones urbanísticas, adoptando el Ayuntamiento las medidas precisas, para restaurar el orden jurídico infringido y la realidad física alterada o transformada, a través del correspondiente expediente incoado al efecto de conformidad a lo establecido en la L.S. y R.D.U.
2. En los supuestos de obras abusivas contemplados en el apartado anterior, así como en restantes casos de actuaciones realizadas sin disponer de la preceptiva licencia de obras u orden de ejecución, además de las medidas de restauración del orden jurídico y

de la realidad física alterada que correspondan, se impondrán las sanciones que procedan por infracción urbanística.

Artículo 93.- Licencias de otras actuaciones urbanísticas

La realización de los actos contemplados en el artículo 40, de estas Normas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo en lo que sean de aplicación.

Artículo 94.- Licencias de primera utilización

1. La licencia de primera utilización tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las condiciones que le fueron impuestas en las licencias de obras o usos y que se encuentran terminados y aptos para su destino, siendo además, un instrumento de control de la legalidad urbanística.

2. Están sujetas a licencia de primera utilización:

a) La ocupación de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La nueva utilización de aquellos edificios que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes no regulados en el artículo anterior.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de primera utilización requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiere requerido dirección técnico-facultativa.

b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

d) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación, cuando así se haya establecido.

e) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

f) Las viviendas ilegales cuya infracción haya prescrito necesitarán un Proyecto de legalización o certificado de técnico competente que acredite las condiciones mínimas de seguridad, solidez y habitabilidad.

4. La licencia de primera utilización se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios, otorgándose o denegándose en el plazo de dos (2) meses, contados desde la fecha de presentación de tal solicitud, salvo reparos subsanables.

5. En los supuestos contemplados en los apartados 3.a) y 3.f) de este artículo, la licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, exigiendo las empresas suministradoras para la contratación provisional de los respectivos servicios la acreditación, en su caso, de la licencia de obras, fijándose como plazo máximo de duración de dicho contrato el establecido en la licencia para la ejecución de los mismos.

Estas empresas exigirán, asimismo, para la contratación definitiva la licencia municipal de primera utilización, y suspenderán el suministro a requerimiento del Ayuntamiento.

6. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación, constituye infracción urbanística, sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectado.

CAPÍTULO TERCERO.- ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS

Artículo 95.- Objeto y Ejecutor

1. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución forzosa, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder

por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado, o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

CAPÍTULO CUARTO.- INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 96.- Organización y funciones

La inspección urbanística se ejercerá por el Ayuntamiento a través de sus respectivos servicios, sin perjuicio de las competencias del Alcalde.

CAPÍTULO QUINTO.- INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE SITUACIONES PREEXISTENTES

Artículo 97.- Situaciones fuera de Ordenación

1. A los efectos de la legislación urbanística se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren, entre otras, en las situaciones siguientes:

- a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, salvo que las propias Normas subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente en todo o en parte, con la nueva ordenación.
- b) Los que estén destinados a usos que resulten incompatibles, según las presentes Normas, con los de las dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por las Normas subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo.
- c) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

2. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo.

Artículo 98.- Efectos de la Calificación como fuera de Ordenación

La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras, salvo las siguientes:

- a) Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.
- b) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación, cuando ésta sea subsanable.
- c) Las parciales de consolidación o reparación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de quince (15) años, desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

CAPÍTULO SEXTO.- DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN DE BIENES INMUEBLES

Artículo 99.- Obligaciones de Conservación

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público. También están obligados a conservarlas conforme a su significación cultural y a su utilización pública.

Artículo 100.- Contenido del deber de Conservación

Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 245 de la L.S.:

- a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
- b) Las obras en edificios no declarados en ruina que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble o plantas afectadas, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

Artículo 101.- Contenido del deber de Conservación de Solares

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establece en los siguientes apartados:

1. Vallado: todo solar deberá estar cerrado.
2. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
3. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

CAPÍTULO SÉPTIMO.- ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 102.- Procedencia de la declaración

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos enumerados en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 103.- Daños no reparables

1. Incurren en la consideración de daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquellos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio (1/3) de la totalidad de los mismos.

2. Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente reconocida.

3. La determinación de la extensión a que se refiere el número 1 de este artículo se llevará a cabo mediante:

a) El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales y de la proporción de cada uno en relación con el total expresado de forma porcentual.

b) La proporción de cada uno de los elementos que debe ser reconstruido expresada, igualmente en forma porcentual.

c) Se expresará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes de cada elemento a reconstruir, a que se refiere el apartado b) y los porcentajes del elemento de la totalidad de los estructurales a que se refiere el apartado a).

Artículo 104.- Obras de reparación

1. Son obras de reparación las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquél que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2. La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación. Servirá de base para el establecimiento del valor de reposición la tabla de precios unitarios establecidos anualmente por la Fundación de Codificación y Banco de Precios de la Construcción en función de las particulares características constructivas de la edificación.

3. En esta materia se estará a lo dispuesto en la orden de 28 de diciembre de 1989.

4. A los bienes catalogados conforme a la legislación urbanística, los declarados Bienes de Interés Cultural o los que puedan alcanzar esta declaración, no les será aplicado coeficiente alguno de depreciación.

Artículo 105.- Relación con la Ordenación

La simple disconformidad con las Normas subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida como determinación de las Normas subsidiarias o instrumento que lo desarrolle.

Artículo 106.- Relación con la Habitabilidad

Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer con dicho estado.

Artículo 107.- Inmuebles Catalogados

Los inmuebles catalogados como de Bienes de Interés Cultural, podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos.

Artículo 108.- Obligación de demoler

1. La declaración de estado ruinoso de una edificación o parte de la misma, constituye al propietario en la obligación de demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

2. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble catalogado como Bien de Interés Cultural no habilita ni obliga a su demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

Artículo 109.- Declaración de ruina

La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución del Alcalde-Presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.

b) Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.

c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y

ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

Artículo 110.- Expediente contradictorio

1. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en los supuestos contemplados en la legislación urbanística, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.

2. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

3. Por ordenanza se regulará el procedimiento de tramitación de los expedientes de ruina.

TÍTULO VI.- REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO PRIMERO.- DEFINICIONES

Artículo 111.- Condiciones de la edificación

1. Las condiciones a que ha de someterse la edificación son las específicas de cada zona, complementadas con las presentes normas generales.

2. Las presentes normas generales se agrupan en:

- a) Condiciones de volumen.
- b) Condiciones de uso.
- c) Condiciones higiénicas.

Artículo 112.- Solar

Se entenderá por solar toda aquella parcela que, encontrándose en suelo urbano o bien siendo el resultado de alguna de las figuras de planeamiento que la convierten en tal, sea edificable de acuerdo con la ordenación y legislación vigente.

Artículo 113.- Parcela

Se entenderá por parcela en suelo urbano o urbanizable toda superficie acotada de terreno y que tenga por finalidad facilitar la urbanización y posterior edificación de la misma, así como servir de referencia a la intensidad de uso que se haya de aplicar sobre el conjunto de su superficie.

Artículo 114.- Parcela mínima

1. Se entenderá por parcela mínima la superficie o forma mínima de una parcela para poder ser edificada en las condiciones que se determinen en estas Normas.

2. Cuando en estas Normas se establezcan excepciones que rebajen las condiciones de parcela mínima para alguna situación especial, se entenderá que la parcela sobre la que se aplica la excepción proviene de una segregación de parcelas realizada con anterioridad a la Información Pública de las presentes Normas Subsidiarias, para lo cual será necesario adjuntar a la solicitud de licencia de urbanización o edificación una certificación del Registro de Propiedad sobre el particular más arriba mencionado.

3. Las parcelas mínimas serán indivisibles, así como todas aquellas que se vean afectadas por las condiciones del artículo 258 de la L.S., hecho que, según se expresa en el citado artículo, deberá figurar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Artículo 115.- Frente y fondo mínimo de parcela

1. Las Normas limitan para algunas zonas la forma de la parcela edificable en función del ancho y largo de la misma, condición que debe cumplirse junto a la superficie mínima.

2. En los tipos de ordenación donde las edificaciones contiguas queden adosadas por sus paredes medianeras, el frente de parcela coincidirá con el frente de fachada.

Artículo 116.- Alineaciones exteriores e interiores

1. Las alineaciones exteriores son las que las Normas Subsidiarias fijan como límite de las parcelas edificables, separándolas de los espacios libres públicos.

2. Las alineaciones interiores son las que establecen los Planos de Ordenación. Cuando no estén fijadas en los Planos, se considerará que la alineación interior estará como máximo a 20 m de la alineación exterior medido perpendicularmente a éste, salvo en el caso de Planta Baja con uso distinto al residencial, para cuyo caso no existe esta limitación.

3. Ambos tipos de alineaciones exteriores e interiores quedan consideradas como alineaciones oficiales a la Aprobación Definitiva de las presentes Normas subsidiarias y su definición puede hallarse bien en la Normativa, bien en los Planos de Ordenación o bien en ambos a la vez, prevaleciendo, en caso de contradicción, la Norma sobre el Plano, como es usual para el resto de las disposiciones establecidas en estas Normas.

Artículo 117.- Superficie máxima ocupable de parcela o solar

Es la superficie de la parcela comprendida entre la línea de fachada y la de máxima profundidad aplicable.

Artículo 118.- Superficie total cubierta construida

Es la suma de la superficie de todos los planos accesibles y utilizables para la actividad correspondiente en cada edificio, envueltos por elementos constructivos de cerramiento y cubrición.

Artículo 119.- Superficie máxima edificable

1. Será la máxima superficie total cubierta contabilizable que estas Normas autorizan a construir.

Se obtiene multiplicando la superficie máxima ocupable de parcela o solar por el número máximo de plantas autorizado por estas Normas.

2. Serán contabilizables para el cómputo de la superficie máxima edificable todo el volumen que se pretende construir a partir de la planta baja, incluida ésta; el semisótano, cuando su plano de forjado se eleva en algún punto más de 1,00 m respecto a la rasante; los cuerpos volados y terrazas cerradas. Las terrazas abiertas contabilizan el 50%.

3. No computarán los sótanos cuando estén dedicados a garajes o instalaciones al servicio del edificio ni los cuerpos edificables en los patios de manzanas en aquellos casos que estas Normas lo autoricen.

Artículo 120.- Manzana

Se entenderá por manzana la porción de suelo conteniendo una agrupación de varias parcelas contiguas, cuando dicho conjunto quede completamente delimitado por suelo libre público.

Artículo 121.- Patios

Se denomina genéricamente patios de edificación a todos los huecos verticales resultantes de la distribución de los volúmenes de edificación y que no tiene una prolongación o continuación vial. Se consideran, pues, como tales, el patio de manzana, los patios interiores de parcela, los patios mixtos o semiabiertos al patio de manzana y los patios de ventilación.

CAPÍTULO SEGUNDO.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN**Artículo 122.- Línea máxima de profundidad edificable**

1. Se entenderá como tal aquella que define el fondo máximo que puede alcanzar la edificación.

2. Se medirá en el sentido normal el plano de fachada principal, situado sobre la alineación exterior y a partir de la misma.

3. La máxima profundidad edificable queda fijada para la totalidad del suelo urbano, en 20 m, salvo para el uso de naves y almacenes, y en aquellas otras zonas donde específicamente se permita otra profundidad.

Artículo 123.- Frente mínimo de edificación

1. Ninguna edificación podrá realizarse con un desarrollo en fachada interior a 6 m cuando sea de una sola vivienda por planta la que abra huecos a fachada. Este frente mínimo se elevará a 8 m cuando sean dos la viviendas con huecos a fachada.

2. En casco urbano consolidado podrán edificarse parcelas que no lleguen a tener los 6 m de frente de edificación siempre que no sean producto de una segregación posterior a la aprobación inicial de estas Normas.

3. Cuando el frente mínimo de fachada sea inferior a 6 m pero superior a 4 m se podrá autorizar la edificación para otro uso, dentro de los permitidos, diferente al residencial.

Artículo 124.- Retranqueos

1. Se entenderá por retranquearse disponer la edificación de modo no coincidente con las alineaciones, y retranqueo la franja de terreno comprendido entre la alineación y la fachada.

2. La facultad de retranquearse vendrá expresada específicamente para cada zona y, en esos casos, los retranqueos deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) El retranqueo no implicará en ningún caso un aumento de volumen o superficie edificable.

b) En ningún caso se permitirá que la fachada interior del cuerpo retranqueado rebase la línea de máxima profundidad edificable.

Artículo 125.- Salientes y Entrantes

1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los elementos y vuelos que se fijan en estas Normas.

2. El saliente máximo de cualquier cuerpo volado, salvo cuando en alguna zona estas Normas especifiquen lo contrario, será de 0,5 m. No se permitirán balcones en calles menores de 5 m de anchura.

3. Los salientes quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud no inferior a 1 m. Podrán ocupar la totalidad de la fachada cuando exista acuerdo con los colindantes.

4. Los cuerpos volados cerrados no son permitidos.

5. Sólo se permitirá avanzar en planta baja sobre las alineaciones oficiales, portadas de comercio o cuerpos destacados de la edificación en un máximo de 5 cm.

6. No se permitirán los balcones en esquina ni a menos de 2 m a la misma.

Artículo 126.- Altura libre de pisos

1. Se entenderá por altura libre de pisos la distancia entre la superficie del pavimento acabado y la superficie inferior del techo de la planta correspondiente.
2. En toda edificación de nueva planta, la altura libre mínima de pisos será de 2,50 m.

Artículo 127.- Planta baja

1. Se entenderá por planta baja aquella por la que se accede directamente desde la rasante de la calle.
2. Las soleras o forjados de piso de las plantas bajas de los edificios, no podrán exceder de 0,60 m en ambos sentidos respecto de la rasante en el punto medio de la línea de fachada.
3. Si a causa de la excesiva pendiente de la calle se supera el desnivel señalado en el punto anterior, la edificación se dispondrá escalonada en tantos tramos como sea necesaria para cumplir dicha condición.
4. La altura libre máxima de las plantas bajas comerciales queda establecida en 3,60 m.
5. La altura libre máxima en planta baja con uso agropecuario será de 4,20 m.
6. Los vuelos no podrán plantearse a una altura inferior a 3,50 m de la acera.
7. El ancho mínimo del portal se establece en 1,50 m. La puerta de acceso al portal no podrá ser inferior a 1,30 m.

Artículo 128.- Semisótano

1. El semisótano es aquella planta de la edificación que queda parcialmente por debajo de la rasante de la calle.
2. El semisótano no contabilizará como planta, superficie o volumen edificable, siempre que su forjado superior no rebase en más de 1,00 m a la rasante en ningún punto a lo largo de la fachada.

La vivienda no es permitida en los semisótanos. Sólo se permitirá para almacén y garaje en los distintos usos permitidos. En este caso la altura mínima será de 2,20 m y la anchura mínima de puerta de 3,00 m.

Artículo 129.- Sótano

1. El sótano es aquella planta de la edificación que queda totalmente por debajo de la rasante de la calle en todo su perímetro.

2. Los sótanos no computarán como planta, superficie o volumen edificable cuando sean dedicados a garajes o instalaciones al servicio del edificio.

3. La vivienda no es permitida en los sótanos. Sólo se permitirá para almacén y garaje en los distintos usos permitidos. En este caso la altura mínima será de 2,20 m y la anchura mínima de puerta de 3,00 m.

Artículo 130.- Altura de la edificación

1. La altura de la edificación es la dimensión vertical de un edificio.
2. La altura de la edificación se medirá sobre el plano de fachada en el tramo comprendido entre la intersección de los planos de cubierta (inferior de alero o de cara inferior de forjado de cubierta) y de suelo (rasante del terreno). En el caso de que el plano de suelo no fuera horizontal, la altura de la edificación será la distancia entre el punto más bajo del plano de suelo y el plano de cubierta.

Artículo 131.- Áticos abuhardillados o “bajo cubierta”

1. Se permiten los aprovechamientos de áticos abuhardillados o “bajo cubierta” en todas las zonas del suelo urbano cuyo uso preferente es el residencial y cuya altura permitida sea inferior a 3 plantas, excepto en las zonas de Ensanche extensivo unifamiliar aislado.
2. Los aprovechamientos con fin vividero de los áticos abuhardillados que se realicen de acuerdo con las condiciones específicas en estas Normas no computarán como altura, pero sí como volumen y superficie edificable.

3. Los áticos abuhardillados se regirán por las siguientes condiciones:

- a) Con objeto de facilitar el mejor uso del espacio interior, se permite elevar una fábrica de cierre vertical de 0,50 m como máximo desde el plano del último forjado.
- b) La pendiente máxima del plano de cubierta será de 38° y la pendiente mínima será de 22°, ambas medidas sobre el plano horizontal.
- c) La Línea de cumbrera no superará la distancia vertical de 4,5 m respecto al plano horizontal que contiene el último forjado.
- d) No se permitirá dentro del volumen delimitado según los tres apartados anteriores más de una altura dedicada a vivienda.
- e) Las luces al bajo cubierta se podrán dar únicamente por fachada, tanto principal como trasera, pero en ningún caso con claraboyas o ventanas practicadas en la cubierta.

Artículo 132.- Espacios privados no edificables

1. Son los espacios no edificables que resultan de la aplicación de las presentes Normas, como algunos interiores de manzana, partes

traseras de zonas edificadas, partes no edificables en las parcelas de la zona de unifamiliares, espacios libres resultantes de los retranqueos a que hubiera lugar, espacios libres privados no edificables resultantes de los Estudios de Detalle.

2. En estos espacios no edificables, podrán ejecutarse las siguientes obras:

- a) Pequeñas instalaciones deportivas de carácter doméstico, tales como piscinas, canchas de tenis u otras.
- b) Instalaciones deportivas de servicio a comunidades de propietarios a partir de 10 viviendas.
- c) Áreas ajardinadas y zonas de juegos infantiles.
- d) Está permitida la construcción de garajes o aparcamientos subterráneos.
- e) Construcciones auxiliares del tipo lavadero, trasteros, almacenes de material de jardinería, etc., con una superficie no mayor del 15% de la correspondiente a la parte de parcela no edificable y, en ningún caso, mayor de 5 m² por cada vivienda.

CAPÍTULO TERCERO.- CONDICIONES GENERALES DE USO

Artículo 133.- Uso específico

Es aquella acción o actividad que define específicamente un área determinada. El único requisito para la edificación es la licencia municipal.

Artículo 134.- Uso compatible

Es aquella acción o actividad que puede realizarse en un área determinada aunque no sea la prioritaria de ésta. El único requisito necesario para edificar es la licencia municipal.

Artículo 135.- Uso autorizable

Es aquella acción o actividad no contemplada en los dos artículos anteriores que, para su tramitación, requiere una autorización previa a la del Ayuntamiento ante algún organismo distinto a éste.

Artículo 136.- Uso incompatible

Es aquella acción o actividad que no está permitida por estas Normas Subsidiarias. Para su determinación requiere una modificación del presente documento de Normas Subsidiarias.

DEFINICIÓN DE USOS OBJETO DE REGULACIÓN POR LAS PRESENTES NORMAS

Artículo 137.- Uso residencial

1. Viviendas entre medianeras: Edificación tradicional, propia del casco consolidado, que alberga vivienda individual o colectiva.

2. Vivienda unifamiliar suburbana: Vivienda única asociada a parcela, retranqueada de linderos, excepto medianeras en adosadas con proyecto conjunto.

3. Vivienda vinculada a otros usos: Vivienda para vigilancia o conservación relacionada con explotaciones de carácter industrial, terciario o de equipamiento. La edificabilidad proyectada para vivienda se deducirá del máximo permitido para el uso específico. Superficie máxima: 250 m².

4. Se considerarán usos pormenorizados integrados al uso global residencial, las dependencias agrícolas auxiliares, la ganadería estabulada en explotación familiar, los talleres domésticos, los usos terciarios de primera categoría.

Artículo 138.- Uso agropecuario

1. Dependencias agrícolas auxiliares, primera categoría: Almacenes de aperos agrícolas, paneras, etc., hasta 200 m² construidos, en edificio exclusivo contenido en parcela exclusiva o con vivienda vinculada.

2. Ganadería estabulada en explotación familiar. Las nuevas instalaciones sólo serán autorizables cuando exista informe favorable del Ayuntamiento sobre la dependencia familiar de la explotación ante la Subcomisión de Saneamiento. En los cascos consolidados se respetarán los derechos adquiridos. La superficie no podrá exceder de 150 m².

3. Explotación industrial ganadera: Resto de las actividades ganaderas no comprendidas en epígrafes anteriores.

Artículo 139.- Uso industrial

1. Talleres domésticos: Situados en cualquier planta del edificio, hasta 50 m² y 2 CV de potencia electromecánica.

2. Talleres de servicio, artesanales o industriales de primera categoría: Situados en sótano, baja o primera, hasta 250 m².

3. Talleres de servicio, artesanales o industriales de segunda categoría: Situados en edificio exclusivo, hasta 500 m² y 15 CV.

4. Naves industriales: Edificio destinado a albergar actividades de producción o almacenamiento, sin límite de superficie y de potencia electromecánica.

Artículo 140.- Uso terciario

1. Oficinas de primera categoría: Situadas en cualquier planta del edificio, hasta 150 m².

2. Oficinas de segunda categoría: Situadas en edificio exclusivo o mezcladas con otros usos no residenciales, sin limitaciones de superficie.

3. Comercio de primera categoría: En planta sótano, baja y primera, hasta 500 m² de superficie.

4. Comercio de segunda categoría: Sin límite de superficie, en edificio exclusivo o con otros usos no residenciales.

5. Hotelero de primera categoría: Situado en cualquier planta y capacidad no superior a 10 habitaciones dobles o su equivalente.

6. Hotelero de segunda categoría: Sin límite de habitaciones, en edificio exclusivo.

7. Espectáculos de primera categoría: Situados en sótano y baja, hasta 250 espectadores.

8. Espectáculos de segunda categoría: Sin límite, en edificios exclusivos.

9. Salas de reunión, recreo y turismo de primera categoría: En sótano, baja y primera, hasta 500 m².

10. Salas de reunión, recreo y turismo de segunda categoría: En edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales.

Artículo 141.- Uso equipamiento

1. Centros culturales y docentes de primera categoría: Situados en cualquier planta, hasta 150 m².

2. Centros culturales y docentes de segunda categoría: En sótano, baja y primera, hasta 500 m².

3. Instalaciones deportivas de primera categoría: En sótano, baja y primera, hasta 500 m².

4. Instalaciones deportivas de segunda categoría: Sin límite, en edificio exclusivo o parcela dedicada a uso exclusivo.

5. Residencias en régimen de comunidad de primera categoría: En cualquier planta, hasta 10 dormitorios dobles o su equivalencia y 250 m².

6. Residencias en régimen de comunidad de segunda categoría: En edificio exclusivo y sin límite de superficie o número de habitaciones.

7. Instalaciones asistenciales o sanitarias de primera categoría: Situadas en planta sótano, baja o primera, hasta 500 m².

8. Instalaciones asistenciales o sanitarias de segunda categoría. En edificio exclusivo y sin límite de superficie.

NOTA: En caso de aparecer usos pormenorizados no previstos expresamente en el anterior listado se asimilarán al uso global que corresponda, asignando la categoría según las características más significativas del nuevo uso pormenorizado.

CAPÍTULO CUARTO.- CONDICIONES HIGIÉNICAS

Artículo 142.- Condiciones de las viviendas

1. Las viviendas tendrán las condiciones higiénicas fijadas en la Orden de 29 de febrero de 1944 del Ministerio de la Gobernación. Se adjunta anejo de la Orden.

2. Se exceptúa lo referente a la altura libre de viviendas en medio rural, que será también de 2,50 m.

3. Se exceptúa del cumplimiento de estas exigencias en todo lo referente a rehabilitación, que se regirá conforme a la normativa aplicable para estas actas de edificación.

CAPÍTULO QUINTO.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 143.- Responsabilidad

La responsabilidad del conjunto estético corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en la Ley del Suelo. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.

Artículo 144.- Normas generales de diseño

1. En los sectores ya edificados, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse.

2. En los sectores de nueva ordenación se tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, asimismo se integrará a los edificios existentes y se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar, al menos, los siguientes aspectos:

a) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permisibles para los mismos. Especialmente se prohíbe la instalación de todo tipo de materiales que distorsionen el ambiente de conjunto, así como la utilización de colores disonantes con el entorno en donde se ubique.

b) Cubiertas:

1.- Cubiertas: Se prohíbe el uso de materiales de cobertura a base de impermeabilización bituminosa vista, fibrocemento al exterior y de todo tipo de materiales reflectantes. Se permiten las cubiertas planas transitables en las condiciones que a continuación se enumeran (excepto para la zona de ordenanza Casco Urbano Consolidado. Centro Tradicional donde están sometidas a una regulación específica bajo el epígrafe "azoteas en coronación con cubierta inclinada").

Se permitirá la solución mixta de cubierta y consiste en la coexistencia de un primer vano de azotea o cubierta transitable plana y una planta ático habitable, con su correspondiente cubierta inclinada o plana (en este caso no transitable) y cumpliendo además las siguientes prescripciones:

- En proyección en planta de cubiertas, el tejado deberá ocupar un mínimo del 70% del total de la superficie de cubiertas del edificio. Las azoteas en coronación de edificio transitables o no, podrán ocupar hasta un máximo del 30% restante.
- Por encima de la cornisa sólo se permitirán elementos de protección que pueden ser macizos o transparentes, con una altura máxima de 1,20 m.
- Se prohíbe el cerramiento o cubrición de las terrazas en coronación mediante pérgolas, o aplacados de cualquier material.

II.- Casetones de escaleras. Definiremos los casetones de escaleras como aquellas construcciones que sirven de remate o cierre al recinto determinado por las escaleras y que normalmente sobrepasa la altura de coronación del edificio a fin de permitir el acceso a la última planta del mismo.

Su diseño y composición vendrán definido por las siguientes características:

- La ocupación máxima en planta del casetón no podrá sobrepasar los 15 m².
 - No podrá sobrepasar en más de 3,5 m la altura o cota de referencia.
 - Estará situado en las crujías interiores de la edificación, estableciéndose una separación mínima del plano de fachada de 3 m.
3. En el suelo no urbanizable y en aquellas zonas del suelo urbano en que estas construcciones sean permitidas, se cuidará especialmente el diseño y tratamiento de las construcciones auxiliares tales como casetas de aperos, cuerdas, cuerdas tenada, cabañas de monte, cocheras, cierres y tendejones.
4. Para cualquier tipo de tendido, tanto eléctrico como telefónico, las Compañías Suministradoras, realizarán todo el cableado subterráneo.

TÍTULO VII.- CLASIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO PRIMERO.- DIVISIÓN DEL SUELO URBANO EN ZONAS Y SU REGULACIÓN

Artículo 145.- Suelo urbano: Definición

Se considera suelo urbano aquellas áreas que cumplan los criterios establecidos en las normas y se delimiten gráficamente en los planos correspondientes.

Artículo 146.- División del Suelo Urbano

A efectos de regulación específica, la superficie de suelo clasificada como Suelo Urbano en Casar de Cáceres, se ha agrupado en diferentes Zonas de Ordenanza, considerando como tales, áreas homogéneas sujetas a una normativa reguladora de la actividad edificatoria específica, siendo la totalidad del Suelo Urbano regulado por las determinaciones de alguna de las Zonas de Ordenanza consideradas:

1. CASCO URBANO CONSOLIDADO; CENTRO TRADICIONAL
2. ESPACIOS LIBRES
3. EQUIPAMIENTOS
4. ENSANCHE INTENSIVO:
 - 4.1.- Barrio de "Las Eras".
5. SUELO INDUSTRIAL (P.E.R.I.)
6. POLÍGONO GANADERO (U.E. 4)

1. Casco urbano consolidado; Centro Tradicional

Artículo 147.1.- Definición

Comprende este ámbito el núcleo histórico de Casar de Cáceres, formado por manzanas y parcelas irregulares, que conforman este tipo de enclave tradicional. El objeto prioritario es la recuperación y protección de la trama urbana y los valores tipológicos de las edificaciones.

Artículo 147.2.- Condiciones de parcela

A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

PARCELA MÍNIMA	100 m ²
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	6 m
FONDO MÍNIMO DE PARCELA	No se establece

Artículo 147.3.- Posición de la edificación en la parcela

Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud y altura. Las alineaciones interiores, cuando no estén fijadas en los Planos de Ordenación, se considerará como máximo a 20 m de la alineación exterior medida perpendicularmente a ésta y de la cual no podrá sobrepasar ningún elemento constructivo, salvo en caso de Planta Baja, para cuyo caso no existe esta limitación.

Se prohíben expresamente los retranqueos en fachada, en toda su longitud y altura.

Artículo 147.4.- Condiciones de ocupación

Ocupación máxima neta

Planta baja	100% de la parcela.
Restantes	20 m de fondo máximo.

Artículo 147.5.- Condiciones de volumen de la edificación

Altura máxima	III plantas (10,00 m)
Altura máxima de Planta Baja	4,00 m
Áticos	Se permiten áticos y bajo-cubiertas, pero computará como Planta de Piso.

Artículo 147.6.- Edificabilidad

Edificabilidad Máxima Neta

Edificabilidad Máxima Neta	2,5 m ² t/m ² s
	2,7 m ² t/m ² s en solares de fondo menor a 20 m

Artículo 147.7.- Cuerpos volados

Se entiende por vuelo o cuerpos volados de la edificación, la superficie o volumen construido y utilizable de planta de piso que sobresale del plano vertical definido por la alineación de fachada o línea de edificación (las cornisas, aleros o marquesinas son considerados elementos secundarios).

- No se permitirán vuelos de ningún tipo a menos de 3,00 m de altura libre sobre la rasante de la acera.
- No se permitirán vuelos de ningún tipo en tramos de calles de menos de cinco metros de anchura, medidos en todo punto entre las alineaciones enfrentadas, en un ámbito de 3 m a ambos lados del vuelo.
- El vuelo máximo permitido es de cincuenta centímetros (0,50 m).
- En todo caso, los cuerpos volados no podrán sobrepasar del ancho del acerado.
- Los cuerpos volados deberán quedar separados de las fincas contiguas una longitud mayor o igual a un metro.
- No se permitirán cuerpos volados en esquina, y se separarán de las mismas una longitud mayor o igual a un metro y medio (1,50 m).

Según su formas de cerramiento y características volumétricas de los vuelos, se distinguen:

a) Balcón. Es el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada, de vuelo no superior a cincuenta (50) centímetros, y cuya longitud no supere en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

En los balcones que den a la vía pública, quedan prohibidos los cerramientos de antepechos de fábrica o murete en cualquiera de las plantas, autorizándose únicamente los cierres y protecciones transparentes, formados por elementos de forja o hierro hasta una altura máxima de 1,20 m.

Balconada. Es el saliente común a varios vanos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirven. Cumplirá todas las especificaciones, descritas para los balcones, excepto en lo que se refiere a la longitud, aunque no podrá sobrepasar en más de cuarenta centímetros (0,40 m) de los vanos de los huecos de los extremos.

b) Cierres y Miradores. Es el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura, y que además puede estar acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cincuenta centímetros (0,5 m). Cumpliendo en este caso las especificaciones de dimensiones del apartado "a. balcones".

c) Terrazas. Son los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para los balcones. No se permiten a vía pública (alineación exterior).

d) Cuerpos volados cerrados. Son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores independientemente del tipo de material con que estén cerrados. No se permiten a vía pública (alineación exterior).

La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de la superficie edificada en las siguientes proporciones:

Cuerpos volados cerrados y miradores	100%
Terrazas	50%
Balcones y balconadas	No computan.

e) Soportales y porches. Se entiende por soportal al volumen o espacio diáfano o abierto en el frente de la edificación ocupando, al menos, la altura de la planta baja, cuya cubierta o techo se apoya en pilares, columnas o pies derechos y que se destina a uso público como paso peatonal.

No se permiten, salvo los existentes. Para la autorización de nuevos soportales requiere la redacción previa de un Estudio de Detalle.

El soportal de uso público se puede definir, respecto a las alineaciones exteriores de la edificación de dos formas:

1. Como retranqueo o entrante obligatorio o voluntario de la planta baja a partir de la alineación exterior de la propiedad o de la interior de la edificación.

2. Como vuelo o saliente obligatorio sobre el Dominio Público avanzando con la línea o plano de fachada de la edificación más allá de la alineación exterior de la parcela edificable, como cuerpo volado expresamente, y con las condiciones expresadas a continuación:

a) Los porches de uso y dominio privado que no den a la vía pública, serán libres y voluntarios, computando como superficie ocupada y construida a todos sus efectos y no podrán sobrepasar el fondo máximo edificable. No se permiten en el frente de parcela (alineación exterior).

b) Será obligatorio dejar o construir los soportales públicos tanto en retranqueo como en vuelo, cuando expresamente vengan señalados en el Plano de Alineaciones.

c) Se permitirán soportales públicos voluntarios con retranqueo en la planta baja y/o superiores en, las tipologías adosadas, con las condiciones siguientes:

A.- La actuación deberá afectar a más de una parcela dentro de un mismo ámbito.

B.- La actuación afectara a la totalidad de un ámbito urbanístico (manzana, tramo completo de calle, etc.).

C.- No se dejarán al descubierto las paredes medianeras de las edificaciones preexistentes.

D.- La magnitud del retranqueo (máximo 5 m) será única y se mantendrá constante en todo el ámbito de la actuación, por tanto se convertirá en condicionante obligatorio en futuras actuaciones, dentro del mismo entorno.

E.- Los materiales y acabados serán idénticos al resto de la fachada.

Previamente a la solicitud de licencia se aportará un Estudio de Detalle, que incluya el perímetro de la actuación y los ámbitos colindantes.

Artículo 147.8.- Condiciones particulares de uso

USO ESPECÍFICO	Residencial, excepto unifamiliar aislada	
USO COMPATIBLE	Industrial	Talleres domésticos Talleres de servicio de 1ª Categoría
	Terciario	
	Equipamientos	
USO PROHIBIDO	Industrial	Talleres de servicio 2ª Categoría Naves industriales
	Agropecuario	Ganadería estabulada y explotación industrial
	Residencial unifamiliar aislada	

Artículo 147.9.- Condiciones estéticas

A.- FACHADAS

1. La composición general de la fachada y huecos se establecerá con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales, sin por ello recurrir necesariamente a la integración mimética.

2. Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia.

3. La fábrica de cerramiento vertical sobre el último forjado tendrá una altura máxima de cincuenta (50) centímetros. La altura máxima medida desde el dintel de los huecos de la última planta hasta el arranque del alero o la cornisa, será de ciento cuarenta (140) centímetros.

4. La relación hueco-macizo será de predominio del segundo sobre el primero.

5. Las fachadas se rematarán con alero o cornisa cuyo vuelo no será superior a 40 cm (medidos sobre el plano de fachada o el elemento volado). El paramento inferior del forjado de estos vuelos estará situado a una altura mínima de 3,00 m medidos desde la rasante de la calle.

6. Los elementos de protección y cerramiento de los balcones y miradores serán transparentes, formados por rejería metálica, de elementos verticales y horizontales trabados.

7. Los paramentos de fachada seguirán la alineación oficial en todos sus puntos, ocupando la totalidad del frente de la parcela.

8. La alineación oficial sólo podrá sobrepasarse mediante vuelos autorizados.

9. Los resaltos que se produzcan en las fachadas con motivo de su composición o decoración, tales como recercados de huecos o impostas (exceptuando cornisas y puntualmente algún elemento decorativo singular) tendrán un grosor máximo de cinco (5) cm desde el plano de fachada. También se

exceptuarán los invariantes de la arquitectura tradicional (alpoiyatas).

10. Los bajantes de evacuación de pluviales se proyectarán, bien empotrados en el muro, bien vistos, si bien en este caso deberán protegerse con carcasas de hierro o fundición en una altura no inferior a 2 m desde la rasante de la calle, sin que sobresalgan más de 12 centímetros del plano de fachada.

11. Los zócalos de las fachadas tendrán una tonalidad y un material que deberá ir en consonancia con el resto de la fachada y con las soluciones tradicionales. Quedando expresamente prohibidos el empleo de azulejos cerámicos, gres, terrazo, y en general todos aquellos materiales adheridos al plano de fachada y que sean ajenos a la composición general de esta.

Regulación de huecos

La forma de los huecos será rectangular, en disposición vertical. Ocasionalmente en los huecos de acceso se permitirán huecos con otra forma, como es el caso del dintel en arco de medio punto o arco rebajado, en planta baja.

Las puertas de garaje no tendrán nunca anchura superior a 3,00 m y deberán componerse con el resto de los huecos de fachada.

En caso de disponerse de rejas éstas no podrán sobresalir más de 10 cm del plano de fachada.

Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques, u otros elementos de partición semejantes.

Las carpinterías se situarán en el interior o a lo sumo a haces intermedios de la sección del muro. Únicamente se permitirán instalar en el plano de fachada, persianas y protecciones.

Los capialzados de las persianas enrollables de existir deberán quedar incluidos en el muro no pudiendo sobresalir ni manifestarse al exterior.

Materiales, textura y color en fachadas

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los históricamente empleados. Quedando prohibidos los restantes y aquellos que, aún existiendo en los edificios incluidos en esta zona supongan una excepción en el lugar.

Las texturas de fachada serán lisas o semirrugosas, quedando prohibidas las texturas brillantes, y los acabados proyectados con áridos medio o grueso.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales:

- El ladrillo visto.
- Prefabricados Bloques de hormigón o Termoarcilla, (ambos sin revocar) u otros materiales prefabricados no planos, o con decoración.

— Aplacados cerámicos y vitrificados.

— Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

Los colores utilizados en revocos de fachadas serán acordes con los tradicionales, blanco de cal, colores arenosos, etc. Quedan prohibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada.

Los materiales de los bajantes y canalones serán el cinc o chapa metálica, prohibiéndose expresamente el fibrocemento, plásticos y P.V.C.

Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.

B.- CUBIERTAS

La cubierta de la edificación tiene una calidad arquitectónica similar a la de las fachadas mereciendo ser tratada con el mismo rigor. Cada cubierta de edificación en suelo urbano deberá considerarse integrada en el conjunto del entorno y constituirse en una pieza más del perfil urbano total y de las posibles perspectivas aéreas que caracterizan la ciudad.

Las cubiertas serán inclinadas a una, dos, tres o cuatro aguas. Podrá llevar un solo faldón cuando el fondo edificado perpendicular a fachada no supere los 8 m, vertiendo siempre al frente de parcela. Cuando el fondo edificado sea mayor de 8 m deberá llevar dos aguas vertiendo a frente y fondo de parcela. (Se entiende por fondo edificado que ha de cubrirse con el tejado a la distancia entre dos fachadas interiores o exteriores de la edificación, medida perpendicularmente a la que constituya la fachada exterior o principal).

— Las cubiertas de las edificaciones en esquina verterán a las dos calles.

— Excepcionalmente, si las condiciones de la edificación lo requieren, podrán verter las aguas a patios interiores, siempre que esto no altere la imagen general de la edificación percibida desde la vía pública.

— La inclinación de todos los faldones de la cubierta estarán comprendidas entre el 25% (14°) y 60% (31°) medidos sobre la horizontal.

— La línea de cumbrera se situará a una altura máxima de 3,20 m desde la cara superior del último forjado o en su caso del alero.

— Excepto en los casos puntuales en que no se pueda resolver la cubierta por dificultades constructivas, se prohíbe la formación de limahoyas, especialmente para la apertura de los patios en la cubierta; éstos deberán respetar a pesar de la posible ruptura del faldón, la inclinación general de la cubierta. Los paramentos interiores de los patios de vivienda tendrán tratamiento de fachada.

- No se permiten la formación de antepechos o balastradas apoyadas en cubierta.
- Se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación enrasadas con la cubierta, tipo “velux” o similar.
- Se prohíbe expresamente la partición de los faldones de cubierta para obtener planos distintos aunque se mantenga su inclinación.
- Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con las fachadas y cubiertas, prohibiéndose expresamente elementos realizados en aluminio en su color y los prefabricados de hormigón.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima:

- Faldones de cubierta.
- Chimeneas y conductos de ventilación.
- Antenas e instalaciones de telecomunicaciones.
- Depósitos e instalaciones, de tal forma que no sean visibles desde la vía pública, y no sobresalga más de 3,50 m de la altura reguladora.
- Casetones de escalera.
- Azotea, en coronación con cubierta inclinada. Se trata de una solución mixta de cubierta y consiste en la coexistencia de un primer vano de azotea o cubierta transitable plana y en un plano posterior se sitúa una planta ático habitable, con su correspondiente cubierta inclinada.

En esta zona de ordenanza sólo está permitida su implantación, cumpliendo los siguientes requisitos:

No se permite esta solución constructiva de coronación de la edificación abiertas a vías o espacios públicos. Se autoriza esta solución cuando se abran a las traseras o al espacio libre de parcela siempre que no generen servidumbres y cumpliendo además las siguientes condiciones:

- a) Superficie máxima de la azotea: 30% de la superficie ocupada por la edificación.
- b) La cubierta del frente principal o de fachada a vía pública deberá techarse con cubierta inclinada en toda la longitud de su frente y primera crujía (5 m mínimo) a él recayente.
- c) Por encima de la cornisa sólo se permitirán barandillas, balastradas, barandas o celosías, con una altura máxima de 1,20 m.
- d) Se prohíbe el cerramiento de las terrazas en coronación mediante pérgolas, o aplacados de cualquier material.

Cornisas y aleros

La cornisa y el alero del tejado de las edificaciones constituyen, compositivamente el elemento de transición entre el paramento vertical o fachada y la cubierta, por lo que deben integrarse ambos.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de 50 centímetros.

Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa y alero.

Canalones y bajantes

Las aguas pluviales de cubiertas inclinadas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los canalones y bajantes serán metálicos (cinc, cobre o chapa) prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

Se recomienda colocar los canalones de recogida de pluviales embebido en el paramento de fachada y descargando a la red de alcantarillado. En caso de ir exento es obligatorio empotrarlo en el muro de fachada al menos desde una altura mínima de 2 m, medidos desde la rasante de la acera. No pudiendo sobresalir del plano de la fachada más de 12 cm.

Igualmente se recomienda la solución constructiva que oculta el canalón de posibles vistas, embebiendo el mismo en el plano de cubierta.

Hastiales de cubierta inclinada

Los hastiales o muros piñones de edificios con cubiertas inclinadas que den a espacios públicos se rematarán de forma que la cubierta también vierta a dicho espacio público, recibiendo este hastial el mismo tratamiento que la fachada.

Tratamiento de medianerías

Las paredes medianeras, al igual que todos los paramentos vistos, sea o no previsibles su ocultación futura, deberán tratarse con acabados de fachada.

Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza o espacio público en general, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles. Se podrán abrir huecos, balcones, miradores y decorarlas con materiales adecuados.

Cuando por diferencia de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, éstas deberán ser tratadas como fachadas.

Materiales, texturas y color de cubiertas

- I. La cobertura se realizará con teja cerámica curva.

2. El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

- Texturas brillantes o vitrificados.
- Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.
- Fibrocemento, tela asfáltica tratada para uso de exteriores.
- Chapas y aplacados metálicos.

C.- PROTECCIONES Y CARPINTERÍAS

Las carpinterías de los huecos tratarán de integrarse en el entorno de los edificios tradicionales de esta zona de ordenanza. Debiendo además cumplir las siguientes condiciones complementarias:

- Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.
- Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno.
- Los capialzados de las persianas enrollables deberán quedar en la parte interior.

Materiales, texturas, color de protecciones y carpinterías

Los materiales, textura y color de las protecciones y carpinterías se adaptarán a las soluciones tradicionalmente empleadas. Para los cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción del aluminio en su color o el anodizado en bronce, oro o plata.

Para las rejas y barandillas se prohíben, además de los materiales anteriores los materiales plásticos. La rejería se realizará en forja o hierro.

Se recomienda la utilización de madera pintada o barnizada, para la carpintería de acceso a los edificios.

Los materiales, texturas o color de los cerramientos y protección deberán ser unitarios para todo el edificio.

Los colores autorizados en carpinterías y cerramientos son:

- Blanco.
- Negro.
- Gris.
- Rojo oscuro.
- Verde oscuro.
- Marrones o terrosos.

D.- CERRAMIENTOS CON MUROS Y VALLAS

Además de las condiciones contenidas en el artículo 101 Contenido del deber de Conservación de Solares, en esta zona de

ordenanza el vallado obligatorio de solares o parcelas se ajustará a los siguientes requisitos:

1. Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de cincuenta (50) centímetros y máxima de 2,20 metros, de muro de fábrica.
2. A partir de cincuenta (50) centímetros, se podrán instalar perfiles metálicos y celosías o elementos vegetales, no pudiendo sobrepasar una altura máxima de 2,20 m.

Materiales, textura, color de cerramientos y vallas

La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio a excepción de que las tapias preexistentes sean de mampostería de piedra o bien, se realicen de nueva factura en este material. La parte de fábrica se atenderá a los colores señalados para las fachadas, y formarán conjunto con éstas.

La parte superior, si se instala debe ser metálica o celosías prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, el mallazo plástico, el vidrio o el PVC en planchas.

Se permiten todos los colores, siempre que éstos armonicen con los cerramientos de los huecos de fachada.

E.- TOLDOS

En Planta Baja sólo podrán instalarse en los locales comerciales. Sólo podrán instalarse en la calles en que la anchura mínima en cualquier punto del frente de manzana será de igual o superior a 5 m.

El vuelo máximo será de 1,50 m. La altura mínima desde el punto más bajo será de 2,00 m, y la anchura máxima será de 20 cm a cada lado del hueco que protege, no superándose en ningún caso los 3 m de ancho.

Se permiten los colores lisos o rayados. Se recomiendan los colores crudos o rayados en los extremos. Se prohíben los colores estridentes.

Se prohíben los toldos de plástico brillante.

F.- MARQUESINAS

Las marquesinas no son elementos propios de la edificación tradicional de Casar de Cáceres y por tanto no se permiten en este tipo de suelo (casco urbano consolidado; centro tradicional).

G.- ELEMENTOS AUXILIARES

Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no podrán sobresalir del plano de fachada más de 5 cm, se situarán sobre los huecos de planta baja sin sobrepasar la anchura de éste.

Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc. se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

H.- ELEMENTOS EXTERIORES DE LAS INSTALACIONES

Los proyectos de nueva edificación, reforma general y reforma parcial, cuando afecten a elementos exteriores de las instalaciones de los edificios, así como los proyectos específicos de dichas instalaciones, deberán contener el tratamiento arquitectónico y volumétrico de las mismas, considerando su composición general y las posibles vistas de la misma.

Los elementos de las instalaciones exteriores de los edificios tales como depósitos de agua, depósitos de combustible líquidos o gaseosos, compresores, torres de refrigeración, vasos de expansión, etc. se deberán integrar en la composición general del edificio y se ocultará su percepción desde la vía pública, debiendo situarse siempre por debajo de los faldones de cubierta.

Los aparatos de aire acondicionado deberán situarse dentro del plano de fachada y nunca interrumpiendo la carpintería de los huecos, o fijados a la fachada y sobresaliendo del plano de ésta. La altura mínima de las rejillas de aspiración o impulsión de aire al exterior deberán estar situadas a una altura mínima de 2,50 m sobre el acerado.

Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma. Se podrá denegar la ubicación de cajas y contadores de abastecimiento de agua, electricidad o cualquier otro servicio en las fachadas de los edificios cuando considere que las mismas pueden causar efectos negativos sobre la imagen urbana.

El Ayuntamiento de Casar de Cáceres podrá denegar la ubicación de instalaciones exteriores sobre cubiertas o fachadas cuando considere que las mismas pueden causar efectos negativos sobre el paisaje urbano o sobre la contemplación de monumentos o espacios de valor.

2. Espacios Libres Intensivo

Artículo 148.- Zona de ordenanza de Espacios Libres

En lo referido a su definición, tipología, usos, condiciones de ocupación y posibilidades de edificación, se estará a lo dispuesto en los Artículos 54 y 55 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal refundidos en Casar de Cáceres.

3. Equipamientos comunitarios

Artículo 149.- Zona de ordenanza de Equipamiento Comunitario

En lo referido a su definición, tipología, usos, condiciones de ocupación y posibilidades de edificación, se estará a lo dispuesto

en los Artículos 56 y 57 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal refundidos en Casar de Cáceres.

Artículo 150.-

Sin contenido

Artículo 151.-

Sin contenido

Artículo 152.-

Sin contenido

4. Ensanche Intensivo

Artículo 153.1.- Definición

Se entiende y delimitan como tales aquellas zonas del desarrollo urbano en las cuáles se ha iniciado un proceso de ocupación (urbanización y/o edificación) que apunta unas pautas y características tanto en el trazado viario como en el tipo de edificación, pero que no están suficientemente definidas física y legalmente en la totalidad de la zona calificada.

Dentro de esta zona, el ensanche intensivo corresponderá a aquellas zonas que por su grado de consolidación, situación respecto al casco consolidado o capacidad para acoger edificación, están destinadas a albergar una mayor densidad de edificación. Se permitirá como tipología de las edificaciones, tanto la colectiva como la edificación individual.

Se considera dentro del ámbito clasificado como ensanche intensivo una subzona sometida a condiciones especiales en cuanto a la edificabilidad permitida que llamaremos barrio de "Las Eras".

Artículo 153.2.- Condiciones de parcela

A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

PARCELA MÍNIMA	120 m ²
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	6 m
FONDO MÍNIMO DE PARCELA	No se establece

Artículo 153.3.- Posición de la edificación en la parcela

Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud. Se permiten los retranqueos respecto la alineación oficial con la obligatoriedad del levantamiento de una falsa fachada alineada, con una altura mínima de 2,50 metros de altura.

Artículo 153.4.- Condiciones de ocupación

Ocupación máxima de la parcela 70%

Artículo 153.5.- Condiciones de volumen de la edificación

Altura máxima II plantas (8,5 m)
 Áticos Se permiten los bajo-cubierta,
 en las condiciones previstas
 en el artículo 131

Artículo 153.6.- Edificabilidad

Edificabilidad Máxima Neta

Edif. Máxima Neta 1,5 m²t/m²s

Excepciones En el Barrio de "Las Eras",
 se podrá llegar a
 1,75 m²t/m²s

Artículo 153.7.- Cuerpos volados

Tendrán la misma regulación que el Casco Urbano Consolidado;
 Centro Tradicional.

Artículo 153.8.- Condiciones de uso

Uso específico: Residencial en todos sus grados.

Usos compatibles: Industrial (talleres domésticos y de servicio en
 1ª y 2ª categoría), terciario y equipamientos.

Usos prohibidos: Naves industriales y de almacenaje y agropecua-
 rio (ganadería estabulada y explotación industrial).

Artículo 154.-

Sin contenido

Artículo 155.-

Sin contenido

Artículo 156.-

Sin contenido

5. Suelo Industrial (P.E.R.I.)

Artículo 157.- Definición

Corresponderá a aquella área parcialmente consolidada por naves
 industriales de distinta índole, con una parcelación irregular y
 donde las infraestructuras existentes son precarias y no pueden
 albergar una mayor densidad de edificación si no se perfeccionan.

Artículo 158.- Tipología de la edificación

Son naves industriales aisladas dispuestas irregularmente y con
 usos mezclados.

Artículo 159.- Condiciones de volumen

1. Alineaciones: Las definidas en el P.E.R.I. correspondiente cuando
 se desarrolle.

2. Retranqueos: Los permitidos en las Condiciones de Naves y
 Almacenaje (art. 163 al 166 ambos inclusive).

3. Cuerpos volados: No se permitirán.

4. Áticos: No se permitirán.

5. Edificabilidad máxima neta: 1,0 m²/m².

6. Ocupación máxima de parcela: 80% para naves aisladas y
 100% para naves nido.

7. Altura máxima: 7,5 m (10 m a cumbre).

8. Parcela mínima: 500 m². En el caso de que a la aprobación
 definitiva de estas Normas exista registrada alguna parcela inferior
 a 500 m², éstas serán a todos los efectos parcelas edificables.

Artículo 160.- Condiciones de uso

1. Uso específico: Naves industriales aisladas o adosadas.

2. Usos compatibles: Equipamientos y terciario 1.ª categoría y
 vivienda guardería.

3. Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 161.- Condiciones de desarrollo

Para desarrollar esta zona habrá que elaborar un P.E.R.I. (una
 única Unidad de Ejecución) por el sistema de Cooperación, un
 proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización por los
 que se establezca sucesivamente la Ordenación de la Zona, la
 equidistribución de cargas y beneficios y la urbanización y dota-
 ción de servicios urbanísticos.

Artículo 162.- Naves industriales y almacenaje. Definición

Se trata de unas áreas dentro del suelo urbano que han sido califi-
 cadas como tales para absorber la demanda de este tipo de suelo
 necesario para desarrollar actividades de pequeña industria limpia y
 almacenes agropecuarios que, de estar insertado conjuntamente con
 otros usos, podrían provocar molestias para estos últimos.

Artículo 163.- Tipología de la edificación

Naves industriales y almacenes, aislados o en hilera.

Artículo 164.- Condiciones de volumen

1. Alineaciones: Las que figuran en los planos de ordenación.
2. Retranqueos: 5 m al lindero frontal y 3 m a los linderos laterales si son aisladas. Si son en hilera, sólo podrán retranquearse en el lindero posterior.
3. Cuerpos volados: No se permiten.
4. Áticos: No se permiten.
5. Edificabilidad máxima neta: 1,0 m²/m².
6. Ocupación máxima de parcela: 80%.
7. Altura máxima: 7,5 m (10 m a cumbre).
8. Parcela mínima: 300 m².

Artículo 165.- Condiciones de uso

1. Uso específico: Naves industriales y almacenaje.
2. Usos compatibles: Residencial guardería, industrial (talleres artesanales y de servicio en 1ª y 2ª categoría), terciario en 1ª categoría y equipamientos.
3. Usos prohibidos: Residencial en todas categorías (salvo guardería), terciario en 2ª categoría y agropecuario.
6. Polígono Ganadero (U.E.-4).

Artículo 166.- Definición

La especial característica productiva ganadera del municipio, junto con la necesaria protección higiénico-sanitaria del resto de las edificaciones del casco urbano, hace necesaria la creación de un suelo específico para el desarrollo de la ganadería estabulada y las explotaciones ganaderas industriales.

Artículo 167.- Tipología de la edificación

Naves y almacenes, aisladas o en hilera.

Artículo 168.- Condiciones de Volumen

1. Alineaciones: Las que figuran en los planos de ordenación.
2. Retranqueos: Se permiten.
3. Cuerpos volados: No se permiten.
4. Áticos: No se permiten.
5. Edificabilidad máxima neta: 0,8 m²/m².
6. Ocupación máxima de la parcela: 70%.
7. Altura máxima: 6,00 m (8,5 m a cumbre).
8. Parcela mínima: 300 m².

Artículo 169.- Condiciones de uso

1. Uso específico: Explotaciones ganaderas industriales y ganadería estabulada.

2. Usos compatibles: Ninguno.

3. Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 170.- Condiciones higiénico-sanitarias

Para la puesta en funcionamiento del Polígono Ganadero deberá asegurarse la existencia de un sistema de depuración independiente de la red general de alcantarillado del núcleo urbano que asegure su autonomía de funcionamiento y la imposibilidad de contaminación a edificios y zonas contiguas.

Artículo 171.- Condiciones de desarrollo

Por convenio urbanístico entre los propietarios y el Ayuntamiento conforme a lo establecido en las páginas 102 y 103 de la Memoria Justificativa de estas Normas.

Artículo 172.- Condiciones estéticas

Las edificaciones que se sitúen en el polígono ganadero deberán observar las disposiciones de la ordenanza municipal al efecto, y en su defecto:

1. Todas las fachadas deberán ir revocadas y pintadas sin dejar el bloque de cemento visto.
2. La carpintería exterior (puertas y ventanas) también deberán estar correctamente pintadas.
3. Los cerramientos de parcela en los espacios que no tengan edificación, deberá realizarse hasta una altura no inferior a 2,5 m de fábrica opaca (bloque, ladrillo, etc.) y su acabado también será rebocado y pintado.
4. La limpieza y Policía de los viales públicos de acceso a las distintas parcelas, será responsabilidad de los distintos propietarios, sin perjuicio de subrogación por parte del Ayuntamiento.

Artículo 173.- Áreas de Planeamiento Diferenciado (Unidades de Ejecución)

Dentro del suelo urbano existen terrenos no consolidados a pesar de su situación céntrica y privilegiada.

Estos vacíos edificatorios producen una discontinuidad en el tejido urbano, provocando un deterioro progresivo y una degradación no sólo en su interior, sino en manzanas aledañas.

Artículo 174.- Origen

Todas estas zonas tienen como origen manzanas de gran tamaño, con pocos o único propietario y carencia generalizada de viario interior.

Artículo 175.- Desarrollo

El desarrollo de las U.E. no es directo, sino que requiere un

instrumento de planeamiento previo (P.E.R.I., E.D., Proyecto de Urbanización, etc.), para posteriormente poder edificar.

Artículo 176.- Tipologías

1) Unidad de Ejecución 1

Se trata de una Unidad de Ejecución situada en la margen izquierda de la carretera a Cáceres (frente al polideportivo municipal), al Sur-Este del actual casco urbano consolidado. Tiene una superficie aproximada de 23.000 m² con una fachada a la carretera de 210 m aproximadamente y 100 m de fondo.

Engloba en su interior algún tipo de edificación que se adaptará en el momento de su implementación. La Unidad de Ejecución 1, deberá diseñar la estructura viaria de todo el conjunto.

Se propone la actuación, mediante convenios urbanísticos, de calificación de suelo urbano residencial con categoría de Ensanche Intensivo. Los propietarios del suelo cederán, libre y gratuitamente, el viario público necesario para el desarrollo de la Unidad y además cederán el 10% del suelo residencial en favor del Ayuntamiento.

La capacidad máxima de viviendas se estima en 85 viviendas.

2) Unidad de Ejecución - 2A y 2B

Las Unidades de Ejecución 2A y 2B se encuentran a continuación de la anteriormente descrita y más cercanas al casco urbano consolidado, sus características se señalan a continuación, así como los parámetros de su regulación.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 2A:

Superficie: 7.224 m² aproximadamente.

Condiciones de desarrollo: Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

Cesiones: Suelo destinado a viario y Suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo, libre de cargas de Urbanización.

Condiciones de diseño: El Trazado debe ser congruente con el de la UE2B y las soluciones constructivas y acabados de urbanización, iguales a las de éstas.

Número máximo de viviendas: 24.

Sistema de actuación: Compensación.

Calificación urbanística: Ensanche intensivo.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 2B:

Superficie: 19.180 m², aproximadamente.

Condiciones de desarrollo: Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

Cesiones: Suelo destinado a viario y Suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo, libre de cargas de Urbanización.

Condiciones de diseño: El Trazado debe ser congruente con el de la UE2A y el de la UE1 y las soluciones constructivas y acabados de urbanización, iguales a las de éstas.

Número máximo de viviendas: 63.

Sistema de actuación: Compensación.

Calificación urbanística: Ensanche intensivo, con la salvedad de altura máxima de 3 plantas en el frente de la Avda. de Extremadura (Carretera vieja de Cáceres) en un fondo de 20 m.

3) Unidad de Ejecución - 3

La Unidad de Ejecución 3 está situada a continuación de la Unidad de Ejecución anteriormente descrita. Se encuentra más cercana al casco urbano consolidado. Su dimensión es de 5.600 m² aproximadamente. Se encuentra situada entre el actual Ensanche del Casco Urbano y la Unidad de Ejecución 2.

Como punto de inflexión entre ambas actuaciones debe desarrollar un viario que enlace las dos zonas de nuevo desarrollo. El desarrollo se prevé mediante convenios urbanísticos a través de los cuáles los propietarios deberán ceder libre y gratuitamente los viales públicos, así como el 10% de suelo residencial en favor del Ayuntamiento.

Como contrapartida se le asignará un uso residencial con la intensidad del Ensanche Intensivo:

- 1,5 m²/m² de edificabilidad.
- 20 m de fondo edificable.
- 3 plantas de altura máxima.
- 70% de ocupación del solar.

La capacidad máxima de viviendas se estima en 30 viviendas.

Para conseguir el desarrollo de estas tres Unidades de Ejecución se propone la realización de los Estudios de Detalle necesarios para su definición, los consiguientes Proyectos de Reparcelación y por último los necesarios Proyectos de Urbanización.

El Sistema de Actuación propuesto es el de Cooperación nacido del paso previo de las firmas de los Convenios Urbanísticos pertinentes.

CAPÍTULO SEGUNDO.- REGULACIÓN DEL SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN

Artículo 177.- Definición

Es el suelo perteneciente al término municipal que por su proximidad al casco urbano o por las condiciones específicas del mismo está destinado a ser urbanizado en un futuro próximo.

Artículo 178.- División del Suelo Apto para la Urbanización

El Suelo Apto para Urbanizar queda definido en los planos de ordenación y se ha dividido en Sectores.

Artículo 179.- Desarrollo del Suelo Apto para la Urbanización

1. El Suelo Apto para la Urbanización se desarrolla mediante los correspondientes Planes Parciales como queda prefijado en la Ley del Suelo.

2. En tanto no esté aprobado definitivamente el Plan Parcial, en los terrenos comprendidos dentro de esta clasificación sólo se permitirán las edificaciones a las que se hace referencia en el artículo 67 de estas Normas.

3. El Plan Parcial tendrá, al menos, un ámbito que englobe un sector entero de los calificados, no pudiendo desarrollar menos cantidad de suelo.

4. Los Planes Parciales se redactarán conforme a lo determinado en el Artículo 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

5. También deberán ajustarse a las normas particulares que se fijan para cada uno de los tipos de Suelo Apto para Urbanizar.

Artículo 180.- Condiciones del Suelo Apto para la Urbanización tipo Residencial

1. Características: Unidades residenciales de carácter permanente o de temporada, con viviendas unifamiliares aisladas, adosadas, en hilera y colectiva y el equipamiento correspondiente.

2. Tipología de la edificación: Vivienda unifamiliar aislada, adosada, en hilera o colectiva.

3. Parcela mínima: La definida en la ficha.

4. Densidad máxima: La definida en la ficha.

5. Ocupación máxima de parcela: La fijará el Plan Parcial.

6. Dotaciones y servicios: Los fijará el Plan Parcial y como mínimo serán:

— Agua potable: 175 l./h./d.

— Energía eléctrica: 10 Kw./Vivienda (La distribución en baja será subterránea).

— Saneamiento: El Plan Parcial asegura el sistema de evacuación que en ningún caso podrá ser de fosas sépticas, ni ningún otro sistema insalubre y contaminante.

— Equipamientos: Como mínimo conforme al artículo 10 del Reglamento de Planeamiento y cuadro correspondiente.

7. Usos: Unifamiliar aislada, adosada, en hilera o colectiva y equipamiento correspondiente.

DENOMINACION DEL SECTOR	Sector 1
SUPERFICIE	7,60 Has.
CONDICIONES ESPECIALES DE DESARROLLO	PARCELA MINIMA 150 m ² .
	NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS 300 Viviendas
	EDIFICABILIDAD BRUTA 1,00 m ² /m ² .
	CESIONES Artículo 10 del Reglamento de Planeamiento
	USO ESPECIFICO Residencial
	USOS COMPATIBLES Equipamientos
	USOS PROHIBIDOS Todos los demás
DESARROLLO	Plan Parcial, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización
SISTEMA DE GESTION	Compensación
OBSERVACIONES	No podrá desarrollarse este suelo en tanto no estén resueltas todas las conexiones a los Sistemas Generales

8. Red viaria: La desarrollará el Plan Parcial. La calzada no será inferior a 6 m, y las aceras no serán inferiores a 1,20 m.

9. Edificabilidad bruta: La definida en la ficha.

CAPÍTULO TERCERO.- REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 181.- División del Suelo No Urbanizable

A los efectos de regulación de las medidas de protección, así como de la edificación y uso de los terrenos localizados en esta clase de suelo, el Suelo No Urbanizable se subdivide en las categorías delimitadas en los planos de ordenación y en esta Normativa.

1. No Urbanizable Rústico general.
2. No Urbanizable de Especial Protección ecológico-paisajística.
3. No Urbanizable de Especial Protección agrícola.
4. No Urbanizable de Especial Protección de infraestructuras.
5. No Urbanizable Rústico Especial.

Artículo 182.- Condiciones generales para el Suelo No Urbanizable

Artículo 182.1.- Régimen jurídico del Suelo No Urbanizable

A.- Conceptos

Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico alguno. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre éste impongan este Texto Refundido de las Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas no darán lugar a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva o no constituyesen una enajenación y expropiación forzosa del dominio, como es el caso de los Sistemas Generales de comunicaciones, dotaciones o equipamiento públicos que exijan la ocupación física del suelo.

B.- Actos sujetos a licencia.

En particular están sujetas a licencia municipal previa autorización urbanística, en su caso, por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, las obras o actividades que se regirán por las condiciones y procedimientos establecidos.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existente.

C.- Normativa concurrente.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su existencia. No obstante, conforme a lo establecido en el artículo 95 de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas, modificada por Ley 46/1999, de 13 de diciembre las autorizaciones administrativas sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que originen o puedan originar vertidos, se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización del vertido.

D.- Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística

Tramitación de la autorización. El trámite de solicitud de autorización urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento.

Documentación de la solicitud de autorización.

La documentación de solicitud mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización será la siguiente:

1.- Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones siguientes:

— Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que desarrolla o se proyecte desarrollar en la finca.

— Descripción de la finca, que aporta información sobre: uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbre y cargas.

— De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales, y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cobertura y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

— Para cada una de estas edificaciones, deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalaciones de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a escala mínima 1:500.

2.- Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores, y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de aguas, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

3.- Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano 1:10.000 de Clasificación del Suelo de estas normas.

4.- Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:5.000. De no ser este plano el del catastro de rústica como documentación complementaria.

Con carácter particular:

1.- Si se trata de una instalación de interés público se tendrán que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

2.- Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.

3.- Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se genera riesgo de formación de núcleo de población.

4.- Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de dicha vía pecuaria marcado en el plano de clasificación del suelo, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

Artículo 182.2.- Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento

A.- Desarrollo por Planes Especiales

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable sólo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los Artículos 84 y siguientes de la LS92 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser: la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructura básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas o de los sistemas generales.

Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

B.- Determinaciones

Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de estas Normas, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirán lo previsto en estas Normas.

Artículo 182.3.- Condiciones generales de protección

Regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad dentro de la cual se encuentra entre otros el arquitectónico.

Si bien toda la normativa establecida por las Normas Subsidiarias se dirige a estos fines, en este artículo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

A.- Protección medio-ambiental, ecológico y de los niveles de confort.

B.- Protección paisajística y de la escena urbana.

La responsabilidad de la apariencia y conservación del medio natural y del urbano corresponde, en primer lugar al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio, consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido en las Normas Subsidiarias.

A.- Protección Medioambiental

Esta normativa regula de forma general y para totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Se refieren a los siguientes extremos:

— Vertidos sólidos (basuras).

— Vertidos líquidos (aguas residuales).

- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Desarrollo de actividades diversas.

Vertidos sólidos (basuras)

Clasificación a los efectos de orientar su punto de vertido según las Normas Subsidiarias, los residuos se clasifican en:

1.- Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y de la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a la Ordenanza Municipal correspondiente.

2.- Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de actividades orgánicas que no contienen tierras ni escombros y en general, no son tóxicos o biopeligrosos, ni proceden del limpiado de fosas sépticas. Se consideran, por tanto, excluidas de este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Junta de Extremadura, Planes Sectoriales, Ley 10/98, de 21 de abril de Residuos, características medioambientales de emplazamiento y política de actuación de ámbito supramunicipal.

Vertidos líquidos (aguas residuales)

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2.414/1961 "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas" Orden del Ministerio de la Gobernación del 15 de marzo de 1963, por la que se aprueba la Instrucción complementaria para la aplicación del RAMINP, Decreto de la Presidencia de Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de abril de 1980.

Vertidos gaseosos

Quedan prohibidas todas las emanaciones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a lo establecido en el Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo

y el posterior desarrollo, en el Decreto 2.414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en su desarrollo reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976.

Contaminación acústica y vibratoria

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la Norma sobre Condiciones Acústicas en vigor.

Protección contra incendios

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma de Protección Contra Incendios en vigor.

Desarrollo de actividades diversas.

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde siendo, entre otras: Espectáculos públicos y actividades recreativas. Real Decreto 2.816/1982 del Ministerio del Interior.

B.- Protección Paisajística y de la Escena Urbana.

Protección del perfil del núcleo

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual, sobre todo el correspondiente al casco antiguo, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá al tratamiento de las construcciones en las zonas de borde del núcleo que forman la fachada de éste. Así mismo se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral del núcleo o cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

Hallazgos de interés arqueológico

Cuando se realicen obras de nueva planta, movimiento de tierra o cualquier actuación que afecte a cotas bajo rasante en áreas donde se pueda presumir la existencia de restos arqueológicos, se verán sometidas a un procedimiento especial de prospección previo a la autorización de actividades. En aquellas áreas en las cuales está probada la existencia de restos arqueológicos, los proyectos que afecten al subsuelo deberán presentar en el Ayuntamiento junto a la solicitud de licencia, solicitud de permiso de excavación que deberá ser trasladada por el Ayuntamiento a la Dirección General de Patrimonio Cultural. Las obras de excavación darán lugar a un informe arqueológico competente y podrán estar supervisadas por técnicos de dicha Dirección General.

En el caso de no ser hallados restos arqueológicos, la continuación de las obras se hará según el proyecto de solicitud de licencia.

En el caso de hallar restos se detendrán las obras, a la espera de la evolución de la importancia de los mismos, aplicándose según esta evaluación lo previsto en la legalidad vigente. En caso de aparecer restos y permitirse las obras en las condiciones que dictamine la Dirección General de Patrimonio.

Si se producen hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico de forma casual, se tomarán las siguientes medidas:

1.- Se estará obligado a ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento antes de veinticuatro horas, el cual podrá declarar la suspensión de las obras parcial o totalmente, en función del interés e importancia del hallazgo.

2.- En el caso de que procediera la suspensión de licencias, para la reanudación de las obras será necesaria licencia especial del Ayuntamiento que se otorgará previos los asesoramientos pertinentes.

Protección del paisaje

Con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

- a) Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- b) Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.
- c) Protección de plantaciones y masas forestales.
- d) Protección de caminos de acceso y vías pecuarias.

Estudios de Impacto Ambiental

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados. Serán asimismo necesario estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la Normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1.302/1986 de 28 de junio, de Directrices de la C.E.E. sobre Evaluación de Impacto Ambiental y Real Decreto 1.131/88 por el que se aprueba su desarrollo reglamentario, y la normativa

autonómica al respecto: Decreto 45/91 de 16 de abril de medidas de Protección del Ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura o la Ley 8/98, de 26 de junio de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales de Extremadura.

Los contenidos de los estudios de Impacto Ambiental podrán percibirse por las alteraciones en el medio natural causados por una o varias de las siguientes cuestiones:

- La situación de la instalación en el medio.
- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.
- El tránsito de vehículos.
- La emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- El uso impropio del medio natural.

Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuando con objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

Actividades sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental

A continuación se detallan los proyectos, obras y actividades, públicas o privadas, las cuales deberán someterse a los procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental, independientemente de la clasificación del suelo donde se ubiquen.

Esta relación no es excluyente y podrán verse afectadas por este procedimiento todas aquellas actuaciones que así lo requieran a juicio del Ayuntamiento, Dirección General de Medio Ambiente, o cualquier otro órgano de la Administración Central o Autónoma.

Actividades sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental

1. Obras e instalaciones y actividades comprendidas en el Anexo del Real Decreto Legislativo 1.302/1986 de 28 de junio de Evaluación de Impacto Ambiental y especificadas en el Anexo II del Real Decreto 1.131/1988 de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo.
2. Proyectos de nuevas carreteras.
3. Las transformaciones de uso del suelo que impliquen la eliminación de la cubierta vegetal, arbustiva o arbórea y supongan un riesgo potencial para las infraestructuras de interés general.
4. Transporte aéreo de energía eléctrica de alta tensión en Suelo No Urbanizable.

5. Actividades que por razón de su naturaleza deban emplazarse a más de 2.000 m de los núcleos de población, según el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas D. 2.414/1961, de 30 de noviembre, sus normas complementarias Orden de 15 de marzo de 1963 y D. 2.183/1968, de 16 de agosto por el que se regula su aplicación.
 6. Instalaciones de almacenamiento de productos químicos en Suelo No Urbanizable.
 7. Extracciones de minerales, áridos o rocas a cielo abierto.
 8. Explotaciones ligadas a la dinámica fluvial que generen lagunas de aguas residuales.
 9. Planes e instalaciones de tratamiento y/o eliminación de residuos sólidos urbanos.
 10. Depósitos de lodos de depuradora.
 11. Depósitos de alpechines y purines.
 12. Pistas de vehículos a motor en Suelo No Urbanizable.
 13. Presas o embalses con capacidad superior a 50.000 m³.
 14. Obras de regulación y canalización agrícola.
 15. Proyectos de hidráulica agrícola que abarquen más de 50 Ha.
 16. Proyectos de puesta en explotación agrícola que afecten a terrenos incultos o en estado seminatural.
 17. Proyectos de concentración parcelaria.
 18. Primeras repoblaciones forestales.
 19. Pistas en laderas con pendientes mayores del 16%.
 20. Instalaciones de producción de energía eléctrica y subestaciones eléctricas de transformación.
 21. Instalaciones de almacenamiento de residuos tóxicos y peligrosos.
 22. Almazaras y refinerías de aceite de oliva.
 23. Industrias alcoholeras y de obtención de aguardientes y licores.
 24. Plantas de tratamiento de áridos.
 25. Depuradoras y emisarios de aguas residuales.
 26. Aducciones, depósitos y plantas potabilizadoras.
 27. Captaciones de aguas superficiales o subterráneas, con un volumen anual superior a 7.000 m³.
 28. Piscifactorías.
 29. Explotaciones ganaderas a partir de los siguiente límites:
 - Vaquerías con más de 100 hembras reproductoras o más de 200 de cebo.
 - Cerdos, con más de 250 hembras reproductoras o más de 300 de cebo.
 - Ovejas o cabras, con más de 250 hembras reproductoras o más de 500 de cebo.
 - Aves, con más de 10.000 unidades.
 30. Vías de saca para la extracción de madera.
 31. Cortafuegos con más de 30 m de ancho y 150 m de longitud.
 32. Tratamientos fitosanitarios cuando se utilizan productos tóxicos o muy tóxicos, según la clasificación del Real Decreto 3.349/83, de 30 de noviembre, de Reglamentación Técnico Sanitaria para la fabricación de comercialización y utilización de plaguicidas.
 33. Instalaciones recreativas en suelos no urbanizable y parques periurbanos o metropolitanos.
 34. Campings o campamentos juveniles cualquiera que sea su capacidad.
 35. Cualquier construcción en Suelo No Urbanizable con más de 1.000 m³ construidos.
- Actividades que deberán someterse a Calificación Ambiental por la Dirección Gral. de Medio Ambiente, de la Junta de Extremadura:
1. Sacrificio y despiece de ganado.
 2. Conservas y preparación de carnes de todas clases.
 3. Fabricación de aceites y grasas vegetales o animales (excepto aceite de oliva).
 4. Explotaciones ganaderas a partir de los siguientes límites:
 - Vaquerías entre 50 y 100 hembras.
 - Cerdos, entre 50 y 250 hembras reproductoras; o entre 30 y 300 animales de cebo.

- Ovejas y cabras entre 50 y 250 hembras reproductoras.
 - Aves, entre 5.000 y 10.000 unidades.
5. Industrias lácteas.
 6. Industria vinícola.
 7. Fabricación de cerveza y malta de cerveza.
 8. Fabricación de productos de tierra cocida para la construcción.
 9. Fabricación de cales y yesos.
 10. Fabricación de materiales de construcción, hormigón, escayolas y otros.
 11. Industrias de la piedra natural.
 12. Almacenes al por mayor de:
 - Alcoholes.
 - Artículos de droguería.
 - Artículos farmacéuticos.
 17. Fabricación, almacenamiento y comercio de abonos orgánicos.
 18. Depósitos de Gases Licuados a Presión de al menos 10 m³.

Artículo 182.4.- Segregaciones o divisiones rústicas

Por segregación o división rústica a efectos de esta normativa se entiende todo acto de división material de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable o Suelo Apto para Urbanizar (sin Plan Parcial aprobado) no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la Legislación Agraria.

No se podrá efectuar ninguna fragmentación o división material de una finca que amparándose en la unidad mínima de cultivo, sea ocupada por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o presenten indicios de pretender su conversión en parcelas urbanísticas encubiertas.

Según el Decreto 46/97, de 22 de abril de la Consejería de Agricultura y Comercio, por el que se establece la extensión de las

unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura. Casar de Cáceres, se integra en el Grupo 3º.- Municipios con terreno de secano de calidad inferior”, con las siguientes extensiones:

SECANO	8,00 Has. (80.000 m ²)
REGADÍO	1,50 Has. (15.000 m ²)

La Disposición Adicional de este mismo Decreto, establece en 2 Has. (20.000 m²) la Unidad Mínima de Cultivo de la vid y el olivo.

No obstante, excepcionalmente se podrán segregar parcelas de superficies inferiores a la unidad mínima de cultivo, cuando se den alguna de las siguientes circunstancias:

— Cuando se pretenda instalar en la parcela segregada algún tipo de infraestructura básica o Sistema General.

— Las excepciones recogidas en el Artículo 25 de la Ley 19/95, de 4 de julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias:

A. Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de los propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación, tanto la finca matriz como la colindante, no resulten de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

B. Si la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la licencia prevista por la legislación urbanística y posteriormente se acredite la finalización de la edificación o construcción en el plazo que establezca la correspondiente licencia.

C. Si es consecuencia la división o segregación del derecho a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.

D. Si la división o segregación se produce por causa de expropiación forzosa.

La Unidad Mínima de Cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables, a la parcela mínima susceptible de ser edificada que, en virtud de la Ley del Suelo, se señala en cada zona del Suelo No Urbanizable de las presentes Normas Subsidiarias con total independencia de que el suelo sea de secano o regadío.

La concurrencia de la legislación sectorial agraria sobre el suelo clasificado como No Urbanizable, en cuanto a la fijación eventual

de unidades mínimas de cultivo, no vincula a la delimitación del derecho de propiedad para el ejercicio de las facultades de edificación que vienen reguladas por la legislación urbanística, con salvaguarda de los planes o normas dictados por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

En conformidad con lo precedente, las parcelas mínimas edificables y el concepto de núcleo de población, en el régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable, o el Apto para Urbanizar (sin Plan Parcial aprobado), no es necesariamente coincidente con la eventual división rústica propia de las unidades mínimas de cultivo. En todo caso las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria, deberán ser respetadas como mínimas e indivisibles para los fines agrarios que les son propios, y a sus meros efectos registrales y civiles en las transferencias de propiedad.

Las mínimas superficies de suelo susceptibles o no de ser edificadas en cada zona de Suelo No Urbanizable señaladas en las presentes Normas, podrán ser mayores, iguales o incluso menores que la unidad mínima de cultivo anteriormente indicada, quedando en este último caso en "proindiviso" la propiedad, indiferentemente de la condición de secano o regadío del terreno en concreto. Ver art. 20.1 LS 6/98; Arts. 15; 16.1 TRLS92.

Prevención de las parcelaciones urbanísticas

Por la propia naturaleza del Suelo No Urbanizable, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística, art. 20.2 LS 6/98.

Estaremos ante el caso de parcelación urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o cuando pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.

Igualmente, se considera que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos, una de las siguientes manifestaciones:

1.- Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para los fines asignados por estas Normas a la categoría de suelo de que se trate.

2.- Disponer de accesos viarios comunes exclusivos que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunes rodadas en su interior, asfálticas o compactadas con ancho de rodadura superior a 2 m.

3.- Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean conducciones subterráneas, de energía eléctrica para el conjunto con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única.

4.- Contar con instalaciones comunales de centros sociales, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos de uso privativo para los usuarios de las parcelas.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la licencia municipal que pueda solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que dé origen.

Artículo 182.5.- Régimen de usos

Usos principales del Suelo No Urbanizable.

Son los siguientes:

- Uso agropecuario.
- Actividades extractivas.
- El ocio ligado al medio natural, instalaciones deportivas, recreativas o turísticas no residenciales.

Usos compatibles en Suelo No Urbanizable.

- Las dotaciones e instalaciones declaradas de interés público.
- Los usos vinculados a las obras públicas.
- La industrial que por su carácter peligroso no pueda ser enclavada en medio urbano.
- La vivienda unifamiliar, cuando esté vinculada a usos admisibles.
- Actividades turísticas residenciales: Hoteles rurales y Camping.

Son Usos Prohibidos

Todos los demás. Y los que las Normas Subsidiarias vigentes en Casar de Cáceres establecen para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

Regulación Particularizada de los Usos

1.- Uso agropecuario

Comprende todo tipo de actividades relacionadas con la actividad agrícola y ganadera, entendiéndose como tales la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales especiales, la horticultura o floricultura, la explotación maderera, incluyendo las labores de limpieza y entresaca de masa forestales, la eliminación de árboles enfermos en orden al mantenimiento de la cubierta forestal, la cría y guarda de animales en

régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

Las actividades vinculadas a la explotación como:

- Instalaciones anejas a la explotación, como almacenes de productos y maquinaria, cuadras y establos.
- Obras e instalaciones para la primera transformación de los productos como aserraderos, secaderos, etc. Así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos, siempre que estén al servicio exclusivo de la explotación en que se emplacen.
- Obras de conexión de infraestructuras para el servicio de la explotación.

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a la legislación sectorial, al respecto de la Junta de Extremadura.

2.- Actividades extractivas

Comprenden:

- Las canteras.
- La extracción de arenas o áridos.
- Las instalaciones anejas a la explotación, como instalaciones y edificaciones de maquinaria propias para el desarrollo de la actividad.

La implantación de estas actividades exigirá autorización de la Junta de Extremadura y posterior licencia municipal, para cuya obtención será preciso aportar un Estudio de Impacto Ambiental.

El proyecto técnico contemplará, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas refundidas, los siguientes aspectos:

- Ámbito de la actuación reflejado en un plano cartográfico oficial.
- Clases de recursos a obtener y uso de los productos.
- Compromisos de que se asuman una vez concluida la explotación, para la reposición o restauración del terreno, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

3.- Actividades de ocio, deportivas, recreativas o turísticas

Se consideran como tales el conjunto de actividades destinadas a mejorar la calidad de vida en el núcleo urbano, caracterizadas por la necesidad o consecuencia de su implantación en el medio rural.

Se definen los siguientes tipos:

— De espacios libres y deportivos, sin edificación significativa, que no requieren otra adaptación del medio y la capa vegetal, que la limpieza y el desbroce y las obras e instalaciones fácilmente desmontables destinadas a la observación y disfrute de la naturaleza.

— De espacios libres, deportivos y turísticos con edificación significativa, que requieren además de ésta, una modificación sensible del suelo y la capa vegetal. Son tales como: Hoteles rurales, campamentos turísticos (campings), áreas de acampada y sus instalaciones o campos deportivos.

Para la implantación de Campamentos Turísticos se exigirá la elaboración de un proyecto con las siguientes condiciones:

1.- El ámbito será además de la parcela en la que se pretenda ubicar la instalación, los suelos comprendidos en los accesos. El área vendrá definida por planos topográficos y de límites físicos (caminos, cauces, etc.)

2.- El proyecto definirá la parcela edificable, las condiciones de la edificación y la edificabilidad neta, y se atenderá a lo dispuesto en la Orden de 28 de julio de 1966 por la que se aprueba la ordenanza turística de los campamentos de turismo (B.O.E. 10 de agosto de 1966) y a lo que disponga la Consejería de Obras Públicas y Turismo.

Las edificaciones permanentes nunca tendrán una altura mayor de 7,5 m y los aparcamientos de la instalación se situarán dentro de la parcela.

3.- La Documentación contendrá:

- Justificación de la necesidad del emplazamiento.
- Estudio del impacto sobre el medio físico.
- Estudio del impacto sobre la red de infraestructuras básicas.
- Sistema de depuración y vertidos.
- Tratamiento paisajístico del ámbito, garantizando la conservación de caminos y cauces.
- Tratamiento de la edificación en grado de anteproyecto.
- Programación y fases.
- Gestión del proyecto.

4.- Dotaciones e instalaciones declaradas de Interés Público

Son aquellas que disponen de una declaración formal de interés público y deba emplazarse en esta clase de suelo.

Su autorización y posterior licencia municipal vendrá precedida de la declaración de interés público.

5.- Usos vinculados a las obras públicas:

Comprenden todas las actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas como:

- Instalaciones provisionales para la instalación de la obra pública.
- Instalaciones al servicio de la carretera: estaciones de servicio, puestos de socorro, básculas de pesaje, etc.
- Instalaciones de infraestructuras urbanas básicas.
- Sistemas de comunicación de carácter general.

Las primeras se consideran a todos los efectos como usos provisionales. En el otorgamiento de la autorización y posterior licencia se establecerá el período de tiempo que permanecerán las instalaciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones originales de los suelos afectados una vez desmontada la construcción de que se trate.

Sólo se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de obras públicas aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

Cuando las construcciones o instalaciones admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar la idoneidad de la ubicación elegida.

6.- Industrias peligrosas

Son aquellas que desarrollan una actividad fabril clasificada como peligrosa o insalubre en la normativa básica regulada por el Reglamento 2.414/61, sobre Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y a la normativa posterior que lo desarrolla, lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse a una distancia superior a 2 Km. de cualquier núcleo de población.

Sólo se autorizará su emplazamiento cuando se justifique la imposibilidad de implantación en suelos industriales urbanos.

7.- Vivienda unifamiliar

Sólo serán autorizables los siguientes supuestos:

- Vivienda ligada al mantenimiento de obras públicas e infraestructuras territoriales.
- Vivienda ligada a instalaciones de interés público.

— Vivienda ligada a los usos de ocio en el medio natural que contengan edificaciones.

— Vivienda vinculada al uso agropecuario que se justifique como imprescindible para el cuidado y mantenimiento de la instalación.

Artículo 182.6.- Condiciones generales de la edificación

En todo el Suelo No Urbanizable, y en el Urbanizable sin Plan Parcial aprobado, no se podrán realizar otras construcciones o instalaciones que las siguientes:

- Las destinadas a explotaciones agrarias, ganaderas, forestales o mineras, que guarden estrecha vinculación con la naturaleza, destino y carácter de explotación.
- Las necesariamente vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras o servicios públicos.

Sin embargo podrán autorizarse potestativamente, mediante el procedimiento singular del planeamiento recogidos en el art. 44.2 del RG, edificaciones o instalaciones:

- Industrias nocivas o peligrosas necesariamente alejadas de la población, en lugares donde el planeamiento lo autorizase o donde no lo prohíba expresamente, y previa declaración expresa de su utilidad pública o interés social.
- Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares donde no exista la posibilidad de formación un núcleo de población.

Condiciones de la edificación comunes a todos los tipos autorizados en Suelo No Urbanizable

- A.- No podrán realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.
- B.- Las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural.

I.- Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

Los saneamientos y los servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación y según el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería de la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y

Ordenación del Territorio, solicitar al promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

2.- Construcciones existentes

Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudieran derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y del Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca en tanto no se subsane.

3.- Cerramientos de fincas

Puede tratarse de una solución opaca (mediante fábrica, elementos vegetales, etc.) o transparente. La parte opaca de los cerramientos se resolverán con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso un metro veinte (1,20 m) de altura.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
- Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión natural o el arrastre de tierras.

Cualquier otro tipo de cerramiento especial requerirá autorización expresa de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, de la Junta de Extremadura.

4.- Condiciones estéticas

En aplicación de lo establecido en el Art. 138 de la TRLS 92, toda edificación o instalación cuidará al máximo su diseño y elec-

ción de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas (art. 44.3ª R.G.), tales como edificios de vivienda colectiva, naves o edificios que presenten paredes medianeras, etc.

Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con el empleo en ellos de las formas y materiales que menos impacto produzcan, así como de los colores tradicionales de la zona y los que favorezcan en mayor medida su integración en el entorno.

Se prohíbe la utilización de los siguientes materiales y acabados:

- Bloques de hormigón sin revocar. Excepto aquellas calidades de bloques especialmente diseñadas para cara vista.
- Materiales brillantes o reflectantes para cualquier revestimiento exterior.
- Ladrillos no aptos para cara vista, sin revoco.
- Fibrocemento en su color como material de cobertura o cerramiento.
- Chapas metálicas en su color y texturas metálicas como material de cobertura o cerramiento.
- Revocos con mortero de cemento en su color.

Las tonalidades autorizadas en cubierta y paramentos serán las siguientes:

- Cubierta: tonos rojizos.
- Paramentos: blancos, gris claro, ocre, tonos terrosos.

En el caso de VIVIENDAS FAMILIARES en cualquier categoría de Suelo No Urbanizable, cumplirán las condiciones estéticas del casco urbano consolidado; centro tradicional.

Regulación pormenorizada de las edificaciones autorizadas en Suelo No Urbanizables

A.- Vivienda unifamiliar

Para los supuestos permitidos, se podrá autorizar la construcción de una vivienda por finca o parcela catastral de acuerdo con las siguientes prescripciones:

1.- Se situarán en aquellas áreas territoriales donde no exista riesgo de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora.

2.- La vivienda deberá contar con los siguientes servicios:

- Camino de acceso en buenas condiciones.
- Suministro de agua potable.
- Saneamiento, absorción y eliminación de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces y caminos.
- Suministro eléctrico, de la red general o autónomo.
- Se ajustarán al resto de las condiciones particulares establecidas por este planeamiento para cada categoría de suelo no urbanizable y a las condiciones genéricas comunes.

El procedimiento para la autorización y construcción vienen establecidos en el citado Art. 44.2 del Reglamento de Gestión.

La parcela mínima edificable así como otras condiciones vendrán especificadas para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

B.- Edificaciones vinculadas a usos agropecuarios

Todas las edificaciones autorizadas vinculadas a usos agropecuarios, cumplirán las condiciones genéricas establecidas en este artículo.

1.- Casetas para el almacenamiento de aperos:

- Su superficie no superará los 6 m².
- Su altura máxima será una planta (3,00 m a cumbre)
- Se separarán un mínimo de 4 m a todos los linderos.
- Su aspecto externo y materiales deben ser adecuados al entorno, sin faltar al ornato y decoro exigidos.
- Parcela mínima para autorizar su construcción será la existente.

2.- Instalaciones para la primera transformación de productos agrícolas:

- Su superficie construida no superará el 15% del total de la superficie de la finca.
- Su altura máxima será la mínima imprescindible, que deberá justificarse necesaria para la industria de que se trate.

- Resolverán el aparcamiento de vehículos dentro de la parcela.
- Parcela mínima existente para autorizar su edificación 10.000 m².

3.- Establos, granjas:

- Su superficie construida no superará el 15% del total de la superficie de la finca.
- Su altura máxima será de una Planta (7,5 m hasta alero o cornisa).
- Se separarán un mínimo de 4 m de todos los linderos.
- Parcela mínima existente para autorizar su edificación 2.500 m².

Condiciones especiales:

- Resolverán el aparcamiento de vehículos dentro de la propia parcela.
- La separación mínima de otros lugares que originen presencia permanente de concentraciones de personas, no será inferior a 500 m.
- Los proyectos contemplarán la absorción y ventilación de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces y caminos.

4.- Naves agrícolas

Son edificaciones destinadas al almacenamiento de productos, materiales o maquinaria agrícola; pueden ser anejas o separadas de la explotación agrícola y con una tipología característica: construcción de un solo cuerpo, con cubierta a dos aguas en una sola planta, con o sin cerramiento perimetral.

Cumplirán en todo caso las siguientes especificaciones:

- No superarán en superficie de ocupación el 15% de la finca donde se asienten.
- Se retranquearán 4 m a todos los linderos.
- Su altura máxima será de una Planta (7,5 m a cornisa o alero).
- Su aspecto externo y materiales deben ser adecuados al entorno sin faltar al ornato y decoro exigibles.
- Parcela mínima existente para autorizar su edificación 2.500 m².

5.- Vivienda unifamiliar

Se regula en el apartado A, de este artículo.

Se limita su superficie máxima construida a 250 m² independientemente del tamaño de la finca donde se asiente.

Su altura máxima autorizada se establece en 7,5 m (dos plantas).

La separación mínima de todos los linderos será de 5 m.

Parcela mínima existente para autorizar una edificación será de 2,5 ha (25.000 m²), salvo prescripción en sentido contrario en alguna de las categorías establecidas de Suelo No Urbanizable.

C.- Edificaciones vinculadas a Actividades Extractivas

La superficie máxima edificable será del 5% de la superficie total de la parcela.

Su altura máxima será de 9 m (dos plantas).

El entorno se tratará con arbolado autóctono.

En todo caso se deberá justificar la necesidad de la ubicación de las edificaciones.

Parcela mínima existente para autorizar una explotación 25.000 m².

D.- Instalaciones de Ocio, Deportivas, Recreativas o Turísticas.

La edificabilidad máxima será de 0,05 m²/m².

La separación mínima a linderos será de 15 m.

La altura máxima será de 7,5 m (dos plantas).

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento dentro de la propia parcela por cada 50 m², edificados.

La edificación se situará en el lugar donde se provoque el mínimo impacto paisajístico.

Parcela mínima existente para Alojamientos Rurales 25.000 m²

Parcela mínima existente para Campamentos Turísticos 50.000 m²

Parcela mínima existente para instalaciones deportivas y de ocio 25.000 m²

E.- Edificaciones vinculadas a instalaciones declaradas de Interés Público

Las edificaciones cumplirán los siguientes requisitos:

— Se retranquearán 4 m a todos los linderos.

— Su altura máxima será de dos plantas (7,5 m a alero o cornisa).

— Se establece una edificabilidad máxima de 0,3 m²/m², para cuyo cálculo computarán todas las superficies construidas dentro de la finca.

— Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m², edificados.

— Parcela mínima para autorizar una edificación será la existente.

F.- Edificaciones vinculadas a obras públicas

Las edificaciones cumplirán los siguientes requisitos:

El retranqueo mínimo a todos los linderos será de 4 m.

La altura máxima será de 4,50 m (una planta).

No se establece parcela mínima existente para autorizar su edificación.

G.- Edificaciones vinculadas a Industrias Peligrosas, Nocivas o Insalubres

La superficie máxima edificable será del 5% de la superficie total de la parcela.

Su altura máxima será de 9 m (dos plantas).

El entorno se tratará con arbolado autóctono.

En todo caso se deberá justificar la necesidad de la ubicación de las edificaciones.

Parcela mínima existente para autorizar una explotación 25.000 m².

Artículo 183.- Riesgo de formación de núcleo

Serán condiciones de peligro de formación de núcleo urbano y, por tanto, el Ayuntamiento denegará la licencia solicitada u ordenará la paralización de las obras en curso, cuando se dé una o varias de las siguientes circunstancias:

1. Cuando se infrinjan las condiciones establecidas en las fichas reguladoras en uso y volumen.

2. Cuando se infrinjan las condiciones de parcelación rústica.

3. Cuando cualquier acción que tienda a fomentar la creación de una ocupación del territorio, con las características descritas en el

Artículo 75 de estas Normas y especialmente siempre que exista clara diferenciación entre los espacios públicos y privados y diversidad de propietarios.

4. Específicamente cuando la edificación no cumpla con la distancia mínima de 100 m entre ellas (50 m en el caso de parcela mínima en suelo de regadío).

I. Suelo No Urbanizable Rústico General

Artículo 184.- Definición

Comprende el Suelo No Urbanizable que no tiene condiciones especiales de protección.

Artículo 185.- Condiciones de edificación y usos

Se aplicarán en su integridad las Condiciones Generales establecidas en el artículo 182.

A.- Vivienda unifamiliar

Se permite una vivienda por parcela. Además de las condiciones expresadas en el art. 182 las viviendas autorizadas en la zona deberán cumplir las siguientes condiciones:

PARCELA MÍNIMA EXISTENTE EDIFICABLE	2,5 Hectáreas (25.000 m ²)
DISTANCIA MÍNIMA A LINDEROS	5 metros
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	250 m ²
ALTURA MÁXIMA	7,5 m (2 Plantas)
OTROS	Materiales y tipos constructivos autóctonos, teja cerámica. Cercados del ámbito ocupado por la vivienda en piedra del país o vegetación viva máximo 1,20 m de altura.

B.- Edificaciones vinculadas a usos agropecuarios.

I.- Casetas para el almacenamiento de aperos:

PARCELA MÍNIMA EXISTENTE EDIFICABLE	La existente
DISTANCIA MÍNIMA A LINDEROS	4 metros
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	6 m ²
ALTURA MÁXIMA	3 m a cubreras (1 Planta)
OTROS	Materiales constructivos adecuados al entorno.

2.- Instalaciones para la primera transformación de productos agrícolas:

PARCELA MÍNIMA EXISTENTE EDIFICABLE	10.000 m ²
DISTANCIA MÍNIMA A LINDEROS	4 metros
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	15% del total de la superficie de la finca
ALTURA MÁXIMA	La necesaria que precise la industria
OTROS	Resolverán el aparcamiento dentro de la parcela.

3 y 4.- Establos, granjas y naves agrícolas:

PARCELA MÍNIMA EXISTENTE EDIFICABLE	2.500 m ²
DISTANCIA MÍNIMA A LINDEROS	4 metros
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	15% del total de la superficie de la finca
ALTURA MÁXIMA	7,5 m a cumbrera (1 Planta)
OTROS	Resolverán el aparcamiento dentro de la parcela.

5.- Vivienda unifamiliar:

Igual que en el apartado A

C.- Edificaciones vinculadas a Actividades Extractivas

PARCELA MÍNIMA EXISTENTE EDIFICABLE	2,5 Hectáreas (25.000 m ²)
DISTANCIA MÍNIMA A LINDEROS	4 metros
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	5%
ALTURA MÁXIMA	9 m (2 Plantas)
OTROS	El entorno se tratará con material autóctono.

D.- Instalaciones de Ocio, Deportivas, Recreativas o Turísticas.

PARCELA MÍNIMA EXISTENTE EDIFICABLE	2,5 Hectáreas (25.000 m ²)
DISTANCIA MÍNIMA A LINDEROS	15 metros
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,05 m ² /m ²
ALTURA MÁXIMA	7,5 m (2 Plantas)
OTROS	Una plaza de aparcamiento por cada 50 m ² edificados.

E.- Edificaciones vinculadas a instalaciones declaradas de Interés Público

PARCELA MÍNIMA EXISTENTE EDIFICABLE	La existente
DISTANCIA MÍNIMA A LINDEROS	4 metros
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,3 m ² /m ²
ALTURA MÁXIMA	7,5 m (2 Plantas)
OTROS	Una plaza de aparcamiento por cada 50 m ² edificados.

F.- Edificaciones vinculadas a obras públicas

PARCELA MÍNIMA EXISTENTE EDIFICABLE	No se establece
DISTANCIA MÍNIMA A LINDEROS	4 metros
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	6 m ²
ALTURA MÁXIMA	4,5 m (1 Planta)

G.- Edificaciones vinculadas a Industrias Peligrosas, Nocivas o Insalubres

PARCELA MÍNIMA EXISTENTE EDIFICABLE	2,5 Hectáreas (25.000 m ²)
DISTANCIA MÍNIMA A LINDEROS	4 metros
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	5% de la superficie de la parcela (0,05 m ² /m ²)
ALTURA MÁXIMA	9 m (2 Plantas)
OTROS	Justificar la necesidad de la ubicación de las edificaciones.

Artículo 186.-

Sin contenido

Artículo 187.-

Sin contenido

2.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Ecológico-Paisajística

Artículo 188.- Definición y características

1. Comprende todos los terrenos municipales que, por sus condiciones naturales, han sido detectadas en la parte informativa de estas Normas Subsidiarias y, en particular, están formadas por encinares y especies arbóreas autóctonas de gran interés ecológico.

2. Constituye los elementos naturales con mayor grado de interés ambiental, ecológico y paisajístico del municipio.

Artículo 189.- Condiciones de uso

Usos permitidos

— Los vinculados al mantenimiento y conservación del medio natural.

— Uso agropecuario.

— Los de ocio ligados al medio natural relacionados con el excursionismo blando no expansivo, es decir, sin instalaciones o edificaciones permanentes.

— Se permiten obras de reparación, restauración y conservación de edificios ya existentes, así como la rehabilitación y readaptación para uso residencial de inmuebles ligados a usos agropecuarios o recursos hidráulicos (secaderos, majadas, molinos, etc.) sin que ello signifique el aumento del volumen edificado y el cambio sustancial del carácter de la edificación antigua, cuya existencia habrá que documentar fehacientemente.

— Vivienda rural vinculada a la vigilancia y mantenimiento de la finca.

— Alojamiento Turístico en el Medio Rural, en las condiciones establecidas en el Decreto 120/98 de 6 de octubre.

— Infraestructuras básicas e instalaciones de uso público que necesariamente no puedan ser ubicados en otra clase de suelo.

Usos prohibidos

Todos los demás y en especial:

— La tala de árboles ya sea indiscriminada o con propósitos de explotación económica, excepto labores de entresaca y saneamiento.

— La apertura de caminos que no sean los imprescindibles para el mantenimiento y conservación del bosque (cortafuegos).

— Los movimientos de tierra salvo los necesarios para la conservación general del área.

— Cualquier edificación o instalación que no esté vinculada a los usos permitidos.

— Los vertidos de cualquier índole.

— La instalación de carteles publicitarios.

— La acampada o el encendido de fogatas y hogueras.

Se prohíben expresamente las explotaciones para la extracción de áridos, y la instalación de industrias peligrosas, nocivas o insalubres.

Artículo 190.- Condiciones de edificación

1.- Vivienda Unifamiliar

Además de las condiciones expresadas en el Art. 182 las viviendas autorizadas en la zona deberán cumplir las siguientes condiciones:

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	20 Hectáreas
DISTANCIA MÍNIMA A LINDEROS	15 metros
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	250 m ²
ALTURA MÁXIMA	4,5 m (1 Planta)
OTROS	Materiales y tipos constructivos autóctonos, teja cerámica. Cercados del ámbito ocupado por la vivienda en piedra del país o vegetación viva máximo 1,20 m de altura

2.- Edificaciones vinculadas a Usos Agropecuarios

Casetas para el almacenamiento de aperos	No se permiten	
Instalaciones para la primera transformación de productos agrícolas	No se permiten	
Establos, granjas	PARCELA MÍNIMA	Unidad Mínima de Cultivo
	DISTANCIA MÍNIMA A LINDEROS	10 metros
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,05 m ² /m ²
	ALTURA MÁXIMA	7,5 m (1 Planta)
	OTROS	Les son de aplicación las condiciones estéticas, previstas en Art. 182
Naves	Les son de aplicación las mismas condiciones del apartado anterior.	

3.- Edificaciones vinculadas al Mantenimiento y Conservación del Medio Natural

Según epígrafe "D" del artículo 182.6

4.- Edificaciones vinculadas a Alojamientos en el Medio Rural

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	8 Hectáreas
DISTANCIA MÍNIMA A LINDEROS	10 metros
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,005 m ² /m ²
ALTURA MÁXIMA	7,5 m (2 Plantas)
OTROS	Materiales y tipos constructivos autóctonos, teja cerámica. Cercados del ámbito ocupado por la vivienda en piedra del país o vegetación viva máximo 1,20 m de altura. Resolverán aparcamiento dentro de la parcela

5.- Edificaciones vinculadas a Obras Públicas

Según epígrafe "G" del artículo 182.6

3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección agrícola.

Artículo 191.- Definición y características

1. Comprende todos los terrenos que actual o potencialmente tienen su uso agrícola y han sido detectados en la parte informativa de las presentes Normas Subsidiarias. Están formados por las zonas de cultivos actuales, los pastos y la vegetación de ribera en fondo de valle y aluviales.

2. Son terrenos que tienen altos valores relacionados con la productividad agrícola y deben ser protegidos de la presión de usos urbanísticos.

Artículo 192.- Condiciones de uso

Usos permitidos

Sólo se permitirán usos y construcciones vinculados a las explotaciones agrícolas.

Usos Prohibidos

Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio del uso agrícola por otros de distinta índole, salvo los declarados de utilidad pública e interés social.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes usos:

- Pecuario, salvo complementarios de la explotación agrícola.
- Comercial, salvo la venta de productos perecederos en las propias fincas.
- Hoteleros (excepto aquellos establecimientos acogidos a lo dispuesto en el Decreto 132/92 de 15 de diciembre “Alojamientos en el Medio Rural”).
- Industria, excepto las vinculadas con la producción agrícola.
- Almacenes no agrícolas.

Artículo 193.- Condiciones de edificación

Sólo se admitirán las construcciones propias de las explotaciones agrícolas y excepcionalmente, las declaradas de interés público que hayan necesariamente de instalarse en este tipo de terrenos o no sea posible su ubicación en suelo no urbanizable rústico general y siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento agrícola de los terrenos circundantes.

Respecto a las edificaciones vinculadas a usos agropecuarios se respetarán las condiciones genéricas recogidas en el Art. 182

Las viviendas unifamiliares autorizadas cumplirán las especificaciones del Art. 182, quedando establecida la parcela mínima edificable en la Unidad Mínima de Cultivo establecida por la legislación agraria.

4. Suelo No Urbanizable de Protección por Infraestructuras

Artículo 194.- Definición y características

1. Comprende todos aquellos terrenos municipales integrantes y colindantes a los distintos tipos de infraestructuras y cauces naturales existentes en el término municipal, que deben ser protegidos en base a:

- a) Previsiones de ampliación de la infraestructura.
- b) Aplicación de distinta Normativa y Reglamentos de tipo general encaminados a la protección de la población circundante respecto a la propia infraestructura o cauce natural.

2. Son terrenos susceptibles de distintos tipos de protección dependiendo de la infraestructura de que se trate:

a) Infraestructura vial:

- Carreteras en sus distintas categorías (serán de aplicación la Ley 25/1988 y Reglamento que la desarrolle).
- Ferrocarril.

b) Abastecimiento de agua:

- Canalizaciones subterráneas.
- Captación y depósitos.
- Canalizaciones superficiales (canales de riego).

c) Saneamiento:

- Canalizaciones subterráneas.
- Depuración.

d) Abastecimiento y suministro eléctrico:

- Líneas de alta tensión.
- Estaciones de transformación.

e) Otras infraestructuras.

f) Cauces de agua naturales o artificiales:

- En régimen continuo (ríos).
- En régimen discontinuo (arroyos, torrenteras, ramblas).

3. En la actualidad se ha redactado un Estudio Informativo de la Autovía de La Plata con varias alternativas. Una vez seleccionada una de ellas se elaborará el proyecto de Trazado definitivo al cual se le aplicará la Ley 25/1988 de Carreteras y Reglamento que la desarrolla (R.D. 1.812/1994) y específicamente lo relacionado con colindantes servidumbres, zonas de protección y líneas de edificación.

Artículo 195.- Medidas de Protección

De manera genérica, las medidas de protección irán encaminadas a la aplicación de las distintas normativas y reglamentos existentes en la actualidad, tanto en la Administración Central o Autonómica, creando las zonas de servidumbre que dicha normativa y/o los Organismos gestores de los que depende la realización de la infraestructura estipulen.

Para la CN-630 será de íntegra aplicación la Ley 25/1988 y Reglamento que la desarrolla (R.D. 1.812/1994) y específicamente lo relacionado con colindantes servidumbres, zonas de protección y líneas de edificación.

Artículo 196.- Condiciones de edificabilidad

Uso Compatible	Uso Incompatible	CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICACIÓN					
		Parcela Mínima	% Ocupación	Tipo	Edificabilidad	Altura máxima	Condiciones Especiales
Solo el que se derive exclusivamente de la propia infraestructura				Canalizaciones, tendidos aéreos, depuradoras, etc.	No se fija	La necesaria para la actividad	Deberá ajustarse a la reglamentación existente (L25/88 y Reglamento)
Servicio Carreteras		Unidad mínima de cultivo (2,5 Ha en secano y 0,25 regadío)	20	Estaciones de servicio y edificios vinculados (almacenes, aseos, bares)	0,2m ² /m ²	4,5 m para marquesin a, 6,5 m resto edificio	Deberá ajustarse a la reglamentación existente. Informe favorable de la Dirección General de Carreteras (L25/88 y Reglamento)
	Agrícola General, Dotacional, Ganadería intensiva, Forestal, Industria de todo tipo, Turística permanente, Vivienda unifamiliar						

5. Suelo No Urbanizable Rústico Especial

Artículo 197.- Definición y características

1. Comprende la zona delimitada en el plano de Clasificación del Suelo E/1:10.000.

2. Son los terrenos que han sufrido un proceso de edificación espontánea para vivienda de segunda residencia.

Artículo 198.- Condiciones de edificación y Usos

1. La superficie máxima de la vivienda no superará 250 m².
2. La altura máxima no superará las dos plantas.
3. El retranqueo mínimo a linderos será de 5 m.
4. No se permitirá la segregación de parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo (2,5 Has.).
5. Se podrá construir solo una vivienda unifamiliar en parcelas de superficie inferior a 2,5 Has., siempre que dichas parcelas catas-

trales se encuentren debidamente registradas con fecha anterior a la Aprobación Definitiva de estas Normas por la Comisión Regional de Urbanismo (29.01.97).

TÍTULO VIII.- CATÁLOGO DE EDIFICIOS

CAPÍTULO PRIMERO.- CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 199.- Definición de catálogo

Las Normas Subsidiarias establecen una relación de edificaciones que deben ser conservadas por su valor histórico, artístico o medioambiental como elementos urbanos que constituyen piezas importantes del legado histórico municipal.

Artículo 200.- Objetivos

1. La protección de edificaciones conlleva la voluntad de la Administración de conservarlas, restaurarlas o rehabilitarlas según casos y condiciones establecidas por estas Normas.

2. El Ayuntamiento prestará la cooperación necesaria para el mantenimiento de los edificios que así lo requieran, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 245 de la Ley del Suelo y demás disposiciones que sean de aplicación.

Artículo 201.- Clasificación

A los efectos de aplicación de estas Normas se establecen tres grados o categorías de protección:

- 1.- Protección Monumental.
- 2.- Protección Estructural.
- 3.- Protección Ambiental

Artículo 202.- Protección Monumental

1. Se trata de edificios singulares con interés histórico.
2. En la categoría Monumental se protege la totalidad de cada edificación en ella incluida, preservando, por tanto, sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio edificado.

Artículo 203.- Protección Estructural

1. Son edificios en los que interesa conservar, además de la fachada, la disposición interna general dado su valor como representantes de una tipología definida, como arquitectura popular o de una determinada época.
2. En la categoría Estructural se protege la apariencia del edificio y se favorece la conservación de los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso u ocupación del espacio.

Artículo 204.- Protección Ambiental

Edificios que representan un valor dentro del conjunto urbano, tal que si desapareciera, el mismo sufriría un grave perjuicio.

CAPÍTULO SEGUNDO.- TIPOS DE OBRAS QUE AFECTAN AL CONJUNTO DEL EDIFICIO

Artículo 205.- Clasificación

A los efectos de las obras que podrán realizarse en cada categoría, se establecerán los siguientes tipos de obras:

- 1.- Mantenimiento o Conservación

2.- Consolidación

3.- Restauración o Recuperación

4.- Rehabilitación o Acondicionamiento

5.- Reestructuración o Reforma; con dos niveles:

- Reestructuración parcial
- Reestructuración integral

6.- Ampliación

7.- Obras nuevas o sustitución.

Artículo 206.- Obras de mantenimiento o conservación

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o elemento catalogado en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como su composición, materiales, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, los revocos de las fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento o conservación hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales, que dieran lugar a cambio de colores o texturas, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

Artículo 207.- Obras de consolidación

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar características formales y funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que además, incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará con documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

Artículo 208.- Obras de restauración o recuperación

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales y sustanciales.

Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de:

Mantenimiento o conservación, remozando elementos existentes o eliminado los procedentes de reformas inconvenientes.

Consolidación, asegurando, reforzando o sustituyendo elementos estructurales originales dados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.

Demoliciones parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación de elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.

Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento catalogado.

La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los apartados siguientes:

Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.

Descripción fotográfica del elemento catalogado, en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.

Levantamiento cartográfico completo.

Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento, con planos en los que se señalen los puntos o zonas que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.

Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en

las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.

Detalles de las partes que se restauran y de las partes proyectadas.

Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

Artículo 209.- Obras de rehabilitación o acondicionamiento

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularicen.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios de decoración en las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o mejora de las existentes.

Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurantes o significativas no quedan afectadas por dichos cambios.

Artículo 210.- Obras de reestructuración o reforma

Son las que al objeto de adecuar el elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina, afectan a sus elementos estructurantes alterando su morfología, sin alterar las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubiertas para el aprovechamiento de sus volúmenes.

La documentación relativa de este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

Levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual.

Descripción fotográfica del estado actual del elemento en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con su entorno.

Se distinguen dos niveles de reestructuración o reforma:

1. Reestructuración o reforma parcial. Adecuación o transformación del espacio interior del edificio sin alterar sus elementos sustanciales: estructura, forjados, patios, cubiertas, fachadas y remates. Se tratará fundamentalmente de obras de sustitución o implantación de instalaciones, redistribución interior, modificación de elementos interiores o sustituciones de carpinterías.

2. Reestructuración o reforma integral. Estas obras incluyen además de las anteriores, las modificaciones de las características fundamentales del edificio incluso: estructura portante, configuración espacial y modificación de fachada y volumen edificado.

Artículo 211.- Obras de ampliación

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del número de plantas, el aumento de altura de las existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta hasta agotar las condiciones de edificabilidad.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación siguiente:

Levantamiento de planos del elemento y descripción escrita y fotográfica del estado actual.

Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que representen la totalidad de lo existente y lo proyectado diferenciando ambas partes.

La documentación que describa y valore el entorno significativo tanto próximo como medio lejano del elemento catalogado y los efectos de la ampliación sobre dicho entorno.

Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con éstos.

Se establecen a su vez dos categorías entre las obras de ampliación:

1. Ampliación en superficie: Consiste en la ampliación en nueva planta de espacios libres de parcela, fondos edificables o patios interiores.

2. Ampliación en altura: También se conoce como remonte, consiste en la adición de una o varias plantas o el acondicionamiento de los bajo cubiertas de los edificios pero modificando la altura de éstas.

CAPÍTULO TERCERO.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN

Artículo 212.- Obras nuevas o sustitución

Son obras de nueva planta, de elementos o inmuebles completos sobre los que previamente se realizarán obras de demolición.

Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada de alguno de estos elementos responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

a) La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del elemento no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondiente.

b) Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración previa de estado de ruina física o económica irrecuperable (nunca de ruina urbanística).

En el primer supuesto, las actuaciones de demolición se registrarán por lo establecido en las determinaciones para obras de recuperación, acondicionamiento o reestructuración.

En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para bienes o personas. La demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud deberá acompañarse la documentación complementaria siguiente:

— Declaración de ruina con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actual, tramitada con arreglo al procedimiento especial de ruinas en bienes catalogados.

— Compromiso de reedificación con arreglo a lo especificado en el epígrafe correspondiente.

Artículo 213.- Tipos de protección

Se establecen dos tipos de protección, atendiendo a las características propias del casco urbano de Casar de Cáceres:

1.- Protección individualizada de elementos

La protección de elementos se aplica a cada uno de los elementos aislados y/o edificios identificados en el presente catálogo. Se estructura en tres grados de protección jerarquizados, que se denominan: Monumental, Estructural y Ambiental.

2.- Protección de zonas urbanas

La protección de zonas urbanas se aplica a los elementos que afecte a los ámbitos inscritos en las delimitaciones que para cada una de ellas se realiza. Al igual que para el tipo de protección de elementos se estructura en tres grados de protección: Monumental, Estructural y Ambiental

Artículo 214.- Grado de Protección: Monumental

a) Bienes a los que se aplica:

— Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana, y los equiparables por sus valores a los monumentos declarados o incoados con arreglo a la legislación sobre Patrimonio Histórico Español.

— Espacios públicos que constituyen ámbitos urbanos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad del conjunto de la edificación y tradición.

— Elementos significativos de valor de la escena urbana, tales como pavimentos, mobiliario, etc.

b) Obras permitidas

De entre las obras especificadas en el artículo 205, sobre los elementos así catalogados solamente se permiten las siguientes obras, con prohibición expresa de las demás:

1.- Mantenimiento o conservación

2.- Consolidación

3.- Restauración o recuperación

c) Determinaciones:

Cualquier intervención de las enumeradas requerirá informe favorable de la Comisión Provincial de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico.

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado dotándosele excepcionalmente del uso o usos, que siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia, en todo caso las aportaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse o documentarse, a efectos de investigación, de la obra original.

Se prohíben asimismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a la fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección, tales como tendido aéreo de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera en cuyo caso la concesión de licencia irá precedida del informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Arquitectónico de la Junta de Extremadura.

Se considerarán excepcionales, asimismo, en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas, excepcionalidad que implicará la necesidad de informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Arquitectónico.

Artículo 215.- Grado de Protección: Estructural

a) Bienes los que se aplica.

Aquellos edificios, elementos y agrupaciones que por su valor histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del municipio.

b) Obras permitidas.

De entre las obras especificadas en el artículo 205, sobre los elementos así catalogados solamente se permiten las siguientes obras, con prohibición expresa de las demás:

- 1.- Mantenimiento o conservación
- 2.- Consolidación
- 3.- Restauración o recuperación
- 4.- Rehabilitación o acondicionamiento
- 5.- Reestructuración parcial
- 6.- Ampliación en superficie

c) Determinaciones.

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendentes a su conservación mejorando su condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Se conservarán las fachadas y los elementos fundamentales compositivos, aunque podrían admitirse actuaciones puntuales sobre éstos.

Las obras de ampliación no supondrán un aumento en altura de la edificación existente.

Se prohibirá expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalizaciones, tendidos aéreos de redes de servicios urbanos. El diseño de las muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo respeto al carácter del elemento catalogado y a su entorno que los exigidos para el Grado de Protección Monumental.

Artículo 216.- Grado de Protección: Ambiental

a) Bienes a los que se aplica:

— Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.

— Edificios que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.

b) Obras permitidas.

De entre las obras especificadas en el artículo 205, se permiten todas las obras que aparecen en el epígrafe, es decir:

- 1.- Mantenimiento o conservación
- 2.- Consolidación
- 3.- Restauración o recuperación
- 4.- Rehabilitación o acondicionamiento
- 5.- Reestructuración parcial e integral
- 6.- Ampliación

7.- Obra nueva o sustitución

c) Determinaciones.

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Sobre los bienes inmuebles catalogados con protección ambiental se permitirán, su demolición según las condiciones expresadas en el artículo 212, previamente a la autorización de su derribo, se deberán cumplir las condiciones:

— Declaración de ruina.

— Compromisos de reedificación.

El edificio que sustituirá al demolido parcialmente, recuperará esencialmente los valores protegibles del edificio original.

Asimismo se permitirán sobre los bienes así catalogados las obras de ampliación que reúnan todas y cada una de las condiciones siguientes:

— No implicar ampliación en altura del bien catalogado.

— No implicar ampliación de superficie aumento de ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.

— La ordenanza de la zona en que se halla el elemento, concede al solar edificabilidad necesaria para permitir la ampliación solicitada.

Se autorizarán asimismo, las propuestas de actuación que por imperativo de la reestructuración o acondicionamiento necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos de los originales, no den lugar a modificaciones en su envolvente exterior visible desde espacios públicos próximos o lejanos que, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos.

En relación a la fijación de elementos superpuestos, se repite para este grado la prohibición relativa a tendidos aéreos que se aplica a los dos tipos anteriores y en cuanto a señalización, publicidad y alumbrado el diseño debe orientarse al mantenimiento de los valores propios de este tipo de protección.

Artículo 217.- Grado de Protección de Zonas Urbanas: Ambiental

Dentro del casco urbano de Casar de Cáceres, se delimita un ámbito sujeto a un grado de protección ambiental por tratarse de un espacio urbano de calidad donde la homogeneidad de las tipologías constituye un conjunto urbano singular y representativo.

La ubicación y extensión de la zona urbana protegida es la que aparece reflejada en el plano nº 3 “Niveles de Protección” correspondiente a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal refundidas de Casar de Cáceres.

El grado de protección Ambiental de zonas Urbanas se establece de dos formas concretas:

1. Protección de la Zona Urbana

En esta área concreta, así como en las inmediatas, en las obras de urbanización y acondicionamiento de las vías y espacios públicos se deberán mantener las características tradicionales de la localidad, recomendándose el empleo de materiales no continuos y semejantes a los tradicionalmente empleados: (losas, adoquines o empedrados).

Otros elementos característicos de la trama urbana, tales como parcelación y alineaciones se deberán mantener igualmente en las condiciones actuales.

2. Protección individualizada de elementos

Sobre los inmuebles y el resto de elementos urbanos integrados en la Zona Urbana Protegida, se encuentran asimismo sometidos a un grado de protección Ambiental, en las condiciones recogidas en el artículo 216, salvo que aparezcan en las fichas individualizadas del Catálogo con un grado de protección distinto, en este caso prevalecerá el que imponga sobre el elemento condiciones más restrictivas.

CAPÍTULO CUARTO.- DEBERES Y EFECTOS DE LA CATALOGACIÓN

Artículo 218.- Intervenciones sobre los bienes declarados de interés cultural

La intervención sobre los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural, deberá ser autorizada por la Comisión de Bienes

Inmuebles del Patrimonio Histórico, previamente a la concesión de licencia municipal. Las condiciones de los proyectos y los criterios de intervención sobre este tipo de inmuebles se regulan en los artículos 32 y siguientes de la Ley 2/99 de 29 de marzo de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Artículo 219.- Efectos de la catalogación

Se declara a los bienes catalogados excluidos del Régimen General de Renovación Urbana del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares (Decreto 635/1964 de 5 marzo) y también parcialmente del Régimen General de Declaración del Estado Ruinoso.

Se declara mediante la inclusión en este Catálogo el interés público de los inmuebles aquí identificados.

La catalogación implica asimismo la inclusión de las obras de mantenimiento, consolidación, restauración y rehabilitación de los bienes aquí identificados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales, etc. que les fuera de aplicación.

Artículo 220.- Deberes de conservación de los bienes catalogados

Corresponde a la Administración, debido a la existencia de razones de interés público, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como la aportación complementaria necesaria por encima del deber de conservación de aquellos, y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

Artículo 221.- Conservación subsidiaria y expropiación forzosa

La declaración de interés público que la catalogación comporta y la aplicación a los bienes catalogados del Artículo 36.4 de la Ley de Patrimonio Histórico Español, facultan a la Administración para acometer la expropiación forzosa de aquellos bienes cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación por parte de los propietarios.

Igual tratamiento otorga el artículo 27 de la Ley del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura sobre el incumplimiento de los deberes de protección, conservación y mejora de los inmuebles catalogados.

Artículo 222.- Estado ruinoso de los bienes catalogados

Se declarará el estado ruinoso de un bien inmueble catalogado en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Situación de ruina irrecuperable, en base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural, en una proporción superior al 50% del total de dichos elementos (Art. 11 y siguientes, R.D. 2.187/1978 sobre Disciplina Urbanística).

b) Coste de la reparación de los citados daños superior al 50% del valor actual de reposición del inmueble.

La declaración de ruina de un inmueble o elemento catalogado no implica necesariamente la demolición del edificio; esta circunstancia la debe apreciar la Comisión de Bienes Inmuebles, en las condiciones reguladas en el artículo 35 de la Ley del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Asimismo sobre los inmuebles y elementos catalogados no están afectos de los supuestos considerados como ruina urbanística, según el artículo 247.2 del TRLS/92, es decir cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser realizadas por encontrarse el edificio fuera de ordenación, ni se podrá alegar para declarar el estado ruinoso de un bien catalogado una sustancial incompatibilidad con el planeamiento vigente.

Artículo 223.- Infracciones

Se consideran infracciones urbanísticas graves el incumplimiento de los deberes de conservación de los bienes catalogados así como las actuaciones que sin licencia, contrarias a su contenido,

o amparadas por licencias contrarias al ordenamiento urbanístico, supongan un atentado a la integridad y permanencia de dichos bienes.

Serán sujetos responsables de las infracciones contra el patrimonio catalogado los propietarios, promotores, empresarios, facultativos y miembros de la Corporación Municipal.

Sobre los bienes declarados de interés cultural o inventariados, la clasificación de las infracciones y el régimen sancionador se contemplan en el título VIII de la Ley 2/99 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Artículo 224.- Compromiso de reedificación

Dado que la demolición total o parcial de un elemento incluido en cualquiera de los tipos de protección establecidos en este Catálogo, que no viniera seguida de inmediato por una acción de reedificación, recuperación o acondicionamiento del solar que podría producir un impacto negativo importante en los valores ambientales o de otro tipo que se protege, con el fin de minimizar dicho impacto en su duración, la concesión de la licencia de demolición total o parcial vendrá siempre precedida de la formalización del compromiso de reedificación.

Para ello, el Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la concesión de licencia de derribo, la aportación del compromiso del solicitante a efectuar las acciones de demolición, acondicionamiento o reedificación en el plazo que, siendo acorde con la envergadura de dichas actuaciones, establezca el Ayuntamiento.

CAPÍTULO CUARTO: LISTADO DE CATALOGACIÓN

MANZANA	PARCELA	SITUACIÓN	DENOMINACIÓN	CATALOGACIÓN
18-25-4	01	Plaza de la Llanada	Iglesia Parroquial	Monumental
19-24-4	01	C/ Gabriel y Galán, 7		Estructural
20-26-6	23	C/ Constitución, 4	Aquilino Pozo	Estructural
20-24-0	35	C/ Larga Alta, 50	Cuartel Antiguo	Estructural
20-24-0	54	C/ Cura, 1	Ollero	Estructural
21-25-7	56	C/ Larga Baja, 10	Juan. A Tovar	Estructural
20-26-6	07	C/ Larga Baja, 29	Casa Fernando y Juli	Estructural
21-25-7	50	C/ Larga Alta, 1	Lunares	Estructural
21-25-7	37	C/ Larga Alta, 27	Agimiro	Estructural
21-23-5	45	C/ Larga Alta, 61	Los Andrada	Estructural
20-24-0	11	C/ Larga Alta, 2	D. Gonzalo	Estructural
19-24-1	10	C/ Constitución, 21	Pozo	Estructural
19-25-2	16 y 17	C/ Santiago, 6 y 8		Estructural
21-25-7	69	C/ Larga Baja, 34		Estructural

EDIFICIOS INVENTARIADOS POR EL PATRIMONIO HISTÓRICO EXTREMEÑO (Todos ellos con Protección Estructural)

DENOMINACIÓN	SITUACIÓN	PROPIETARIO
Ermita de Nuestra Sra. del Prado	Casar de Cáceres	Patrimonio Religioso
Ermita de San Bartolomé	Casar de Cáceres. C/ del Santo	Patrimonio Religioso
Ermita de Santiago	Casar de Cáceres. C/ Larga Baja	Iglesia Católica
Ermita de San Benito	Casar de Cáceres. Finca el Vando	Patrimonio Religioso
Ermita de la Soledad	Casar de Cáceres. El Calvario	Patrimonio Religioso
Ermita de la Soledad	Casar de Cáceres. Cementerio	Patrimonio Religioso
Ermita de la Encarnación	Casar de Cáceres	Avelina Pérez
Ermita de San Blas	Casar de Cáceres	Patrimonio Religioso
Cruces del Vía Crucis	Casar de Cáceres	Municipio
Fachada	Casar de Cáceres. C/ Larga Alta	Juana Pérez Casares
Pasadizo	Casar de Cáceres. Tr. Hernán Cortés	
Fachada	Casar de Cáceres. Av. Constitución, 6	Fernando Andrada Tovar
Dintel	Casar de Cáceres. C/ Larga Baja, nº 7	Herederos de Octavio Pérez Galán
Fachada	Casar de Cáceres. C/ Larga Alta, nº 5	Mª Asunción Borrella Rey

SISTEMA DE **I**NFORMACIÓN **a**DMINISTRATIVA

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](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, 924.012020. cadcabezabuey@pr.juntaex.es, 924.600427.
cadcaceres@pr.juntaex.es, 927.216619. cadcasarp@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. cadmontanchez@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 edita un CD que contiene, en archivos de formato PDF, todas las disposiciones publicadas en cada uno de los ejemplares del Diario Oficial de Extremadura del año correspondiente hasta la fecha de edición y que permite además 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 que comprende el envío de un CD al final de cada uno de los 3 primeros trimestres y CD anual o por la adquisición de un CD con el contenido de lo publicado en los ejemplares de todo un año.

Para la suscripción al CD-ROM del Diario Oficial de Extremadura en el año 2003 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. E-mail: doe@pr.juntaex.es (Tfno.: 924 00 50 12 - Fax: 924 00 50 56).

Precios CD-ROM:

- Suscripción año 2003: 37,52 euros.
- CDs año 2000, 2001 ó 2002 (cada uno): 18,76 euros.



Diario Oficial de
EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Presidencia

Secretaría General

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 2003

I. CONTENIDO.

La suscripción al Diario Oficial de Extremadura dará derecho a recibir un ejemplar de los números ordinarios (martes, jueves y sábado), extraordinarios, suplementos ordinarios e índices que se editen durante el período de aquélla.

Los suplementos especiales (Suplemento E) se facilitarán a los interesados al precio de la Tasa 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 AÑOS NATURALES INDIVISIBLES (enero-diciembre). No obstante, en los casos en que la solicitud de alta se produzca una vez comenzado el año natural, la suscripción podrá formalizarse por los meses naturales que resten.

3.2. Las altas de las suscripciones, a efectos de pago, se contarán desde el día primero de cada mes natural, cualquiera que sea la fecha en que el interesado la solicite. La Administración del Diario Oficial no estará obligada a facilitar los números atrasados al período transcurrido de cada mes, salvo en supuestos de peticiones individualizadas y siempre que existan ejemplares disponibles.

4. PRECIOS.

4.1. El precio de la suscripción para el año 2003, es de 93,79 euros. 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 7,82 euros.

4.2. El precio de un ejemplar suelto ordinario o extraordinario es de 1,10 euros.

4.3. El precio de un ejemplar de suplemento especial (Suplemento E) es de 3,77 euros si tiene menos de 60 páginas y 9,38 euros 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, BBVA, BSCH, Banesto, Popular, Extremadura, Pucyo y Bankinter. Cajas: Caja de Extremadura, Caja de Ahorros de Badajoz, Caja Duero, La Caixa, Caja de Ahorros de Madrid, Caja Rural de Extremadura, Caja Rural de Almendralejo, Caja Sur, Caja de Ahorros El Monte y Caixa Catalunya), debiendo enviar del MODELO 50 el ejemplar I (blanco) al Negociado de Publicaciones.

5.2. No se acepta ningún otro tipo de pago.

5.3. En el MODELO 50 deberá figurar el número de Código de la tasa del Diario Oficial de Extremadura. (Código número 11003 - I).

6. RENOVACIÓN DE SUSCRIPCIONES.

Las renovaciones para el ejercicio 2003 completo de acuerdo con las tasas y forma de pago expresadas en los números anteriores, serán admitidas por el Negociado de Publicaciones hasta el 31 de enero de 2003. 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

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



Precio ejemplar: 9,38 euros