



AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 5 de octubre de 2004, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Carballo.

A N E X O

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CARBALLO

NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.-

TÍTULO I: GENERALIDADES

CAPÍTULO I: NATURALEZA Y CONTENIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Artículo 1º.- Contenido.

Artículo 2º.- Objeto.

Artículo 3º.- Marco legal. Prelación Normativa.

3.1. Régimen Transitorio en relación con Ley 15/2001.

Artículo 4º.- Ámbito de aplicación.

Artículo 5º.- Vigencia.

Artículo 6º.- Revisión.

Artículo 7º.- Concepto de Modificación Sustancial.

Artículo 8º.- Modificación.

Artículo 9º.- Interpretación y competencia.

CAPÍTULO II: CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 10º.- Categorías de Suelo.

TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I: SUELO URBANO

Artículo 11º.- Figuras de planeamiento.

Artículo 12º.- Gestión del Planeamiento.

Artículo 13º.- Ejecución del Planeamiento.

CAPÍTULO II: SUELO APTO PARA URBANIZAR

Artículo 14º.- Figuras de Planeamiento.

CAPÍTULO III: SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 15º.- Figuras de Planeamiento.

TÍTULO III: RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

CAPÍTULO I: SUELO URBANO (S.U.)

Artículo 16º.- Derechos y deberes de los propietarios.

CAPÍTULO II: SUELO APTO PARA URBANIZAR (S.A.U.)

Artículo 17º.- Derechos y deberes de los propietarios.

CAPÍTULO III: SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 18º.- Derechos y deberes de los propietarios.

TÍTULO IV: INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

Artículo 19º.- Formas de intervención.

Artículo 20º.- Competencia.

Artículo 21º.- Actividades sujetas a licencia.

Artículo 22º.- Procedimiento.

Artículo 23º.- Licencias en Suelo Urbano (S.U.).

Artículo 24º.- Licencias en Suelo Apto para Urbanizar (S.A.U.).

Artículo 25º.- Licencias en Suelo No Urbanizable.

Artículo 26º.- Licencias de Parcelación.

Artículo 27º.- Licencias de Urbanización.

Artículo 28º.- Licencias de Demolición.

Artículo 29º.- Licencias de Edificación.

Artículo 30º.- Licencias de actividades e instalaciones.

Artículo 31º.- Licencias de primera ocupación y apertura.

Artículo 32º.- Protección de la legalidad urbanística.

Artículo 33º.- Inspección urbanística.

Artículo 34º.- Estado ruinoso de las edificaciones.

Artículo 35º.- Conservación de inmuebles.

Artículo 36º.- Fomento de la edificación.

TÍTULO V.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 37º.- Finalidad.

Artículo 38º.- Definiciones.

Artículo 39º.- Tipología de edificación.

CAPÍTULO II.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Artículo 40º.- Parcela mínima.

Artículo 41º.- Indivisibilidad de las parcelas.

CAPÍTULO III.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Artículo 42º.- Finalidad.

Artículo 43º.- Ocupación de parcela y situación de las edificaciones.

Artículo 44º.- Número de plantas y altura de edificación.

Artículo 45º.- Construcciones sobre la altura permitida.

Artículo 46º.- Altura de plantas.

Artículo 47º.- Voladizos sobres espacios públicos.

Artículo 48º.- Cornisas y aleros.

Artículo 49º.- Marquesinas y toldos.

Artículo 50º.- Entreplantas.

Artículo 51º.- Aprovechamiento superficial y volumétrico.

Artículo 52º.- Medición de la edificabilidad.

Artículo 53º.- Situaciones fuera de ordenación.

Artículo 54º.- Fondo máximo edificable.

CAPÍTULO IV.- CONDICIONES DE USO

Artículo 55º.- Clasificación.

Artículo 56º.- Uso Residencial (R).

Artículo 57º.- Uso de Garaje-Aparcamiento y servicios del automóvil (G).

Artículo 58º.- Uso de Industria y almacenaje (I).

Artículo 59º.- Uso de Servicios.

Artículo 60º.- Uso de Equipamiento Comunitario.

Artículo 61º.- Uso de Espacios libres.

Artículo 62º.- Uso Agrícola-Ganadero.

Artículo 63º.- Uso de infraestructuras.

Artículo 64º.- Uso de Transportes y Comunicaciones.

CAPÍTULO V.- CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS

Artículo 65º.- Disposiciones Generales.

Artículo 66º.- Viviendas interiores.

Artículo 67º.- Viviendas en sótanos y semisótanos.

Artículo 68º.- Condiciones de habitabilidad.

Artículo 69º.- Condiciones de aislamiento y estanqueidad.

Artículo 70º.- Accesos a las edificaciones.

Artículo 71º.- Escaleras y rampas.

Artículo 72º.- Patios de ventilación e iluminación.

Artículo 73º.- Dotación de agua potable.

Artículo 74º.- Evacuación de aguas.

Artículo 75º.- Evacuación de humos y gases.

Artículo 76º.- Dotación de energía eléctrica.

Artículo 77º.- Cerramientos.

CAPÍTULO VI.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Artículo 78º.- Disposiciones Generales.

Artículo 79º.- Tratamiento de fachadas.

Artículo 80º.- Medianerías y otros paramentos.

Artículo 81º.- Cubiertas.

Artículo 82º.- Carpintería y cerrajería.

Artículo 83º.- Cornisas y aleros.

Artículo 84º.- Elementos sobre la cubierta de las edificaciones.

Artículo 85º.- Tratamiento de espacios libres privados.

Artículo 86º.- Marquesinas y toldos.

CAPÍTULO VII.- CONDICIONES MEDIO-AMBIENTALES

Artículo 87º.- Disposiciones Generales.

Artículo 88º.- Emisión de ruidos.

Artículo 89º.- Residuos sólidos.

Artículo 90º.- Vibraciones.

Artículo 91º.- Pescaderías, carnicerías y similares.

Artículo 92º.- Motores. Grupos electrógenos.

Artículo 93º.- Fábricas de cemento.

Artículo 94º.- Materias inflamables.

CAPÍTULO VIII.- CONDICIONES DE PROTECCIÓN

Artículo 95º.- Disposiciones generales.

Artículo 96º.- Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Cultural.

Artículo 97º.- Protección de espacios no urbanos.

Artículo 98º.- Protección de carreteras.

Artículo 99º.- Protección de las líneas de energía eléctrica de alta tensión.

Artículo 100º.- Protección de aguas.

Artículo 101º.- Protección del paisaje y los espacios naturales.

Artículo 102º.- Protección de zonas de interés arqueológico.

TÍTULO VI.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO I.- DIVISIÓN NORMATIVA

Artículo 103º.- División Normativa: Zonificación.

CAPÍTULO II.- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

Artículo 104º.- Condiciones Particulares de la Zona A: CASCO ANTIGUO.

Artículo 105º.- Condiciones Particulares de la Zona B: RESIDENCIAL ENSANCHE.

Artículo 106º.- Condiciones Particulares de la Zona C: TOLERANCIA INDUSTRIAL.

Artículo 107º.- Condiciones Particulares de la Zona D: INDUSTRIAL.

Artículo 108º.- Condiciones Particulares de la Zona E: EQUIPAMIENTO.

Artículo 109º.- Condiciones Particulares de la Zona F: ZONAS VERDES.

Artículo 110º.- Condiciones Particulares de la Zona G: DEPORTIVO.

CAPÍTULO III.- GESTIÓN

Artículo 111º.- Actuaciones.

Artículo 112º.- Unidades de Ejecución.

TÍTULO VII.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I.- NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 113º.- Régimen Urbanístico.

Artículo 114º.- Formación de Núcleos de Población.

Artículo 115º.- Parcelaciones Urbanísticas.

CAPÍTULO II.- DIVISIÓN NORMATIVA

Artículo 116º.- División Normativa.

Artículo 117º.- Condición General.

CAPÍTULO III.- CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 118º.- Condición General.

Artículo 119º.- Condiciones de uso.

Artículo 120º.- Condiciones de conservación.

Artículo 121º.- Otras condiciones.

CAPÍTULO IV.- CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE BOSQUE MEDITERRÁNEO

Artículo 122º.- Condición General.

Artículo 123º.- Condiciones de uso.

Artículo 124º.- Condiciones de conservación.

Artículo 125º.- Otras condiciones.

CAPÍTULO V.- CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO OCUPADO POR LAS VIÁS PECUARIAS

Artículo 126º.- Delimitación.

Artículo 127º.- Condiciones de uso.

Artículo 128º.- Otras Condiciones.

CAPÍTULO VI.- CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

Artículo 129º.- Concepto de núcleo de población.

Artículo 130º.- Condiciones objetivas que pueden dan lugar a la formación de un núcleo de población.

TÍTULO VIII.- CATÁLOGO

Artículo 131º.- Generalidades.

Artículo 132º.- Clasificación: Niveles de Protección.

Artículo 133º.- Fichas del Catálogo.

INTRODUCCIÓN.-

La normativa que se transcribe a continuación responde al objetivo de establecer la regulación de las condiciones de planeamiento, urbanización y edificación en el Término Municipal de Carbajo (Cáceres), conforme a lo dispuesto en el artículo 97 del Reglamento de Planeamiento. Para su aplicación se entenderá que tiene el carácter de normativa “mínima”.

TÍTULO I: GENERALIDADES

CAPÍTULO I: NATURALEZA Y CONTENIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Artículo 1º.- Contenido.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento contienen los siguientes Documentos:

Memoria Informativa del territorio.

Memoria Justificativa.

Planos de Información.

Estudio de Impacto Ambiental.

Planos de Ordenación.

Normas Urbanísticas Reguladoras.

En particular, se incluyen en este Documento las Normas Urbanísticas Reguladoras de las condiciones de Planeamiento, Urbanización y Edificación, con el siguiente desarrollo:

- Generalidades.
- Régimen urbanístico del suelo.
- Régimen jurídico del suelo.
- Condiciones Generales de Edificación y Uso del Suelo.
- Condiciones Particulares en Suelo Urbano.
- Condiciones Particulares en Suelo Apto para Urbanizar.
- Condiciones Particulares en Suelo No Urbanizable.
- Catálogo.

Artículo 2º.- Objeto.

Las presentes Normas tienen por objeto general la Ordenación Urbanística de todo el territorio del Término Municipal de Carbajo, incluyendo por tanto la definición de la estructura general del Municipio, la clasificación del Suelo y el establecimiento de los regímenes jurídicos correspondientes a cada uno de los tipos del mismo, así como la regulación de las actividades de Planeamiento, Urbanización Edificación y uso del suelo.

Artículo 3º.- Marco legal. Prelación Normativa.

Las disposiciones y preceptos contenidos en las presentes Normas serán de aplicación complementaria o subsidiaria, según lo previsto en la Legislación vigente, de las contenidas en la Legislación Urbanística aplicable:

— Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (Ley 15/2001, de 14 de diciembre) en adelante “LESOTEX”.

— Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D.L. 1/1992, de 26 de junio), en adelante “LS-92”.

— Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. 1346/1976, de 9 de abril), en adelante “LS-76”.

— Reglamentos para el Desarrollo y aplicación de la Legislación sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana: Decretos 2159/1978, de 23 de junio, de Planeamiento (RP-78) 3288/1978, de 25 de agosto, de Gestión Urbanística (RG-78) y 2187/1978, de 23 de junio, de Disciplina Urbanística (RD-78).

Salvo cuando disposiciones legales de rango superior establezcan lo contrario, la prelación normativa será la siguiente:

1.- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

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

3.- Normas Subsidiarias de Planeamiento de Carbajo.

4.- Normativa de las figuras de Planeamiento que se redacten posteriormente a la aprobación definitiva de estas Normas, en desarrollo de las mismas (Planes Parciales, Especiales, Estudios de Detalle, etc.).

3.1.- Régimen Transitorio en relación con Ley 15/2001.

Para dar cumplimiento a lo previsto en el punto 2 de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, y hasta

tanto se produzca la homologación a que hace referencia su Disposición Transitoria Segunda; por razones de seguridad jurídica la presente normativa incorpora el presente artículo con la siguiente determinación:

- Serán prioritarias y directamente aplicables las disposiciones de la vigente Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en lo referente al régimen urbanístico de suelo y actividad de ejecución.

Artículo 4º.- Ámbito de aplicación.

Las presentes Normas serán de aplicación obligatoria en la totalidad de los terrenos pertenecientes al Término Municipal de CARBAJO.

Artículo 5º.- Vigencia.

Las determinaciones que se contienen en las presentes Normas Subsidiarias entrarán en vigor a partir de la fecha de la publicación oficial de su aprobación definitiva. Su período de vigencia será, en principio, indefinido, sin perjuicio de las modificaciones ocasionales que se consideren necesarias y sin detrimento de la revisión que se realice cuando concurren las circunstancias expresadas en el artículo siguiente.

Iniciado el período de vigencia quedarán sin efectos todas las determinaciones contenidas en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

Artículo 6º.- Revisión.

Se entiende por revisión de las presentes Normas Subsidiarias la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, que supongan modificación sustancial (art. 7) del contenido de las Normas.

El Ayuntamiento procederá obligatoriamente a la revisión cada cuatro años, por el siguiente procedimiento:

Transcurridos cuatro años desde la aprobación definitiva de las presentes Normas, el Ayuntamiento las someterá a información pública durante un mes para recoger sugerencias y recabará informes de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, Junta de Extremadura, Ministerios con competencia en Urbanismo, Infraestructura, Agricultura e Industria, Diputación Provincial, Confederación Hidrográfica del Tago, y cuantos Organismos públicos o entidades privadas se consideren interesados. En función de las sugerencias e informes recibidos, y de sus propios criterios al respecto, la Corporación optará por el mantenimiento o la Revisión de las Normas.

No obstante lo anterior, deberá realizarse la Revisión anticipadamente cuando ocurra alguna de las circunstancias que se indican a continuación:

- 1.- Aprobación de Plan o Planes Directores Territoriales de Coordinación que afecten a todo o parte del territorio municipal y sean incompatibles con las determinaciones de estas Normas.
- 2.- Agotamiento del 80% de la capacidad residencial del Suelo Urbano.
- 3.- Aparición de circunstancias imprevistas de carácter socioeconómico o demográfico que incidan sustancialmente en el ordenamiento establecido.
- 4.- Programación, por parte del Ayuntamiento o de otros Organismos públicos, de actuaciones no acordes con las determinaciones de estas Normas.

Artículo 7º.- Concepto de Modificación Sustancial.

A los efectos de aplicación del artículo 6 anterior, se considerarán modificaciones sustanciales del contenido de estas Normas, las siguientes:

- Cambios generales en la red viaria.
- Cambios en la clasificación del Suelo.
- Cambios generales en la zonificación del Suelo Urbano.
- Cambios generales en la zonificación del Suelo No Urbanizable.

Artículo 8º.- Modificación.

Se entiende por Modificación la alteración de las determinaciones de las Normas Subsidiarias no incluidas en los supuestos de revisión contemplados en el artículo anterior.

Constituirán causa de modificación, entre otras, las siguientes:

- Cambios en alineaciones.
- Alteraciones en el uso o intensidad permitida, sin incremento de volumen.
- Cambios en las Ordenanzas de Edificación.
- Cambios en la ubicación individualizada de los Equipamientos.
- Incremento de edificabilidad de una zona.

Artículo 9º.- Interpretación y competencia.

Corresponde al Ayuntamiento de Carabajo y, en su defecto y subsidiariamente, a los órganos competentes de la Junta de Extremadura, tanto la interpretación de las determinaciones de

las Normas, como el velar por el cumplimiento y aplicación de las mismas.

Para ello, deberá resolver motivadamente, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales o de cualquier otro asesoramiento que se considere oportuno, acerca de las peticiones y actuaciones que se produzcan, sin perjuicio de las acciones y recursos que, legal y reglamentariamente, puedan producirse contra ellos.

Inspección e Infracciones urbanísticas.

1.- La inspección urbanística la ejercerá el Ayuntamiento y la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 260 de la “LS-92”.

2.- Respecto a las infracciones urbanísticas se estará a lo dispuesto en el Capítulo II del Título VII (art. 271 a 275) de la citada “LS-92”, y en el Reglamento de Disciplina Urbanística R.D.-78.

CAPÍTULO II: CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 10º.- Categorías de Suelo.

El territorio del Término Municipal de Carbajo se clasifica en tres categorías:

- Suelo Urbano.
- Suelo Apto para urbanizar.
- Suelo No Urbanizable.

10.1.- Suelo Urbano. Definición y delimitación.

A los efectos de aplicación de estas Normas tendrán la consideración de “Suelo Urbano” los terrenos definidos como tales en el artículo 103 de estas Normas Urbanísticas y en los Planos 1 (“Clasificación del Suelo”) y 2 (“Zonificación: División Normativa”) de los de Ordenación incluidos en estas Normas Subsidiarias.

10.2.- Suelo Apto para Urbanizar. Definición y delimitación.

A los efectos de aplicación de estas Normas tendrán la consideración de “Suelo Apto para Urbanizar” los terrenos definidos como tales en el artículo 114 de estas Normas Urbanísticas y en los Planos 1 (“Clasificación del Suelo”) y 2 (“Zonificación: División Normativa”) de los de Ordenación, incluidos en estas Normas Subsidiarias.

10.3.- Suelo No Urbanizable. Definición y delimitación.

A los efectos de aplicación de estas Normas tendrán la consideración de “Suelo No Urbanizable” los terrenos definidos como tales en el artículo 113 de estas Normas y en los Planos 1 (“Clasificación

del Suelo”) de los incluidos en estas Normas Subsidiarias. Comprende esta categoría de suelo todos los terrenos del Término Municipal no incluidos en alguna de las dos categorías anteriores.

TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I: SUELO URBANO

Artículo 11º.- Figuras de planeamiento.

La ordenación del Suelo Urbano (en adelante S.U.) definida en las presentes Normas se completará mediante el desarrollo de las figuras de Planeamiento que se relacionan a continuación:

- Planes Especiales.
- Estudios de Detalle.

11.1.- Planes Especiales.

Podrán redactarse Planes especiales con las finalidades relacionadas en el artículo 76 del Reglamento de Planeamiento.

Formulación y contenido

Los Planos Especiales, que se considere conveniente redactar, se formularán por el Ayuntamiento, Entidades, Urbanísticas competentes u Organismos Públicos encargados de la ejecución directa de elementos de estructura general del territorio y los servicios urbanos.

En cuanto a su contenido, determinaciones y documentos se estará a lo dispuesto en el artículo 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

11.2.- Estudios de Detalle.

Finalidad y limitaciones

Los Estudios de Detalle se redactarán para establecer alineaciones o rasantes u ordenar los volúmenes, sin que puedan reducir las anchuras de los espacios destinados a viales o las superficies de los espacios libres, ni aumentar los volúmenes edificables al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

Formulación y contenido

La competencia para la formulación de los Estudios de Detalle corresponde tanto al Ayuntamiento o Entidad Urbanística actuante como a los particulares.

En cuanto a su contenido será de aplicación lo dispuesto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 12º.- Gestión del Planeamiento.

La gestión del Planeamiento correrá a cargo del Ayuntamiento de Carbajo o Entidad Urbanística supramunicipal que se cree al efecto, conforme a lo especificado en el Capítulo III (Gestión) del Título VI (Condiciones Particulares en Suelo Urbano) de estas Normas.

Artículo 13º.- Ejecución del Planeamiento.

La ejecución material de las determinaciones de las presentes Normas y además cuerpos normativos vigentes en materia de ordenación urbanística se llevará a cabo mediante los correspondientes Proyectos Técnicos que, según su objetivo, se clasifican a continuación.

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

Los Proyectos Técnicos deberán ir suscritos por Técnico competente, conforme a la legislación vigente, y visados por el Colegio profesional correspondiente en el caso de que desarrollen actuaciones de iniciativa particular. Si se tratase de actuaciones promovidas por la Administración bastará la aprobación técnica del proyecto por el Organismo correspondiente.

13.1.- Proyectos de parcelación.

Los Proyectos de Parcelación tienen por objeto la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes o parcelas.

Los Proyectos de Parcelación deberán contener, como mínimo, la siguiente Documentación:

- Memoria descriptiva y justificativa de la parcelación propuesta, con expresión detallada de la superficie, titularidad, linderos, cargas y servidumbres existentes o que hubiesen de constituirse, tanto de la finca primitiva como de los lotes resultantes de la parcelación, con referencia expresa a su adecuación a lo dispuesto en las presentes Normas respecto a las condiciones de parcelación para cada categoría de Suelo.
- Plano en que figure la situación de los terrenos a parcelar en relación con la Clasificación del Suelo vigente, con indicación expresa de la categoría de suelo sobre la que se pretende actuar.
- Plano catastral de la finca primitiva.

- Plano de estado actual de la finca, en el que se incluyan las edificaciones, infraestructura, usos, servidumbres y vegetación existentes, así como la planimetría y altimetría de la misma.

- Plano de parcelación propuesta, expresando la identificación, linderos, superficie y demás características de los lotes resultantes.

13.2.- Proyectos de urbanización.

Los Proyectos de Urbanización tienen como objetivo en Suelo Urbano la definición técnica detallada de las obras a realizar para la ejecución, renovación y mejora de las infraestructuras de urbanización.

Estos Proyectos deberán contener, como mínimo, la Documentación señalada en los artículos 92-3 de la Ley del Suelo y 69-70 del Reglamento de Planeamiento.

13.3.- Proyectos de demolición.

Los Proyectos de demolición servirán para definir las operaciones y los procesos de derribo parcial o total a realizar, incluyendo las características fundamentales de las edificaciones objeto de la actuación.

Estos Proyectos contendrán, como mínimo, la Documentación siguiente:

- Memoria justificativa de la demolición a realizar y descriptiva del proceso a seguir en la misma y de las características constructivas del edificio, con expresión de las superficies, los volúmenes y el estado de conservación, tanto de la edificación a derribar como de las colindantes.

- Planos de situación, urbanístico y catastral de la finca afectada.

- Planos de planta, alzados y secciones de la edificación a demoler, así como fotografías descriptivas de la misma, de sus elementos de interés y de su relación con el entorno inmediato.

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

- Pliego de Condiciones, estado de mediciones y Presupuesto.

13.4.- Proyectos de edificación.

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

Estos Proyectos contendrán, como mínimo, la Documentación siguiente:

- Memoria justificativa de la adecuación urbanística de las obras y de la cumplimentación de las disposiciones legales y las ordenanzas de aplicación.
- Memoria descriptiva de las características generales y constructivas de las obras proyectadas.
- Planos de situación urbanística y catastral de la finca objeto de la actuación.
- Plano topográfico del solar, incluyendo linderos, superficies, dimensiones en planta y altimetría de, al menos, los vértices del perímetro.
- Planos generales acotados de plantas, alzados y secciones de la edificación, con expresión pormenorizada de sus características y dimensiones, así como las de los patios voladizos y espacios libres.
- Planos de cimentación, estructura e instalaciones.
- Pliego de Condiciones.
- Estado de mediciones y Presupuesto.

En los Proyectos de obras que impliquen modificación del estado actual de las edificaciones, se incluirá la documentación gráfica suficiente para una completa descripción de dicho estado.

Cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, deberá incluirse, como Documentación complementaria, composiciones fotográficas, fotomontajes u otros instrumentos gráficos adecuados para estudiar el impacto visual producido en la escena urbana por las actuaciones proyectadas.

13.5.- Proyectos de actividades e instalaciones.

Los Proyectos de actividades e instalaciones tienen por objeto la definición de los elementos mecánicos e instalaciones a implantar en un edificio o local para posibilitar el desarrollo de actividades industriales, terciarias o agrícola-ganaderas.

Estos Proyectos contendrán, como mínimo, la documentación siguiente:

- Memoria descriptiva de la instalación.
- Documentación gráfica descriptiva de la instalación.
- Memoria justificativa de la adecuación de la actividad respecto a la normativa urbanística y las disposiciones legales vigentes.

Los Proyectos de actividades e instalaciones deberán tramitarse siempre antes de la implantación e inicio de la actividad.

CAPÍTULO II: SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Artículo 14º.- Figuras de Planeamiento

La ordenación del Suelo Apto para Urbanizar (en adelante S.A.U.) definido en las presentes Normas se completará con el desarrollo de las figuras de Planeamiento que se relacionan a continuación:

- Planes Parciales de Ordenación.

Delimitación de Sectores y Relación de Planes

En las presentes Normas no se considera Suelo Apto para Urbanizar. Si en un futuro se establece como modificación algún sector, deberá redactarse un Plan Parcial.

Finalidad

Los Planes Parciales se redactarán para definir, en cada uno de los Sectores, la asignación de usos pormenorizados, el señalamiento de emplazamientos y reservas de terrenos para parques y jardines, zonas deportivas, centros docentes, religiosos, asistenciales, sanitarios y demás servicios públicos, el trazado y características de las redes de comunicaciones y de los servicios urbanos necesarios, así como la evaluación económica y el Plan de etapas de su ejecución.

Formulación y contenido

Los Planes Parciales podrán ser formulados por el Ayuntamiento o Entidad urbanística competente y por los particulares.

En cuanto a su contenido, determinaciones y documentos se estará a lo dispuesto en los artículos 57 a 64 del Reglamento de Planeamiento.

Desarrollo

Para la realización material de las determinaciones de los Planes Parciales se redactarán y ejecutarán los correspondientes Proyectos de Urbanización.

CAPÍTULO III: SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 15º.- Figuras de Planeamiento.

La ordenación del Suelo No Urbanizable definido en las presentes Normas podrá completarse mediante el desarrollo de Planes Especiales, con las siguientes finalidades:

- Protección del paisaje.
- Desarrollo de infraestructuras.
- Mejora del medio rural.

Formulación y contenido

Los Planes Especiales podrán ser formulados por el Ayuntamiento o Entidad urbanística competente y por los particulares.

En cuanto a su contenido, determinaciones y documentos se estará a lo dispuesto en el artículo 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

TÍTULO III: RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

CAPÍTULO I: SUELO URBANO (S.U.)

Artículo 16º.- Derechos y deberes de los propietarios.

A) Respecto a los deberes básicos de los propietarios será de aplicación lo dispuesto en los artículos 19 a 22 de la “LS-92”.

B) Respecto a los derechos de los propietarios será de aplicación lo dispuesto en los artículos 23 a 42 de la “LS-92”.

C) En S.U. sólo podrá edificarse cuando los terrenos tengan la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

D) Para autorizar, en esta clase de suelo, la edificación en terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en unidades de ejecución, se estará, en cuanto a garantías de la realización de las obras de urbanización, a su extensión y a las consecuencias del incumplimiento del deber de urbanizar, a lo dispuesto en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística RG-78.

E) Para autorizar, en esta clase de suelo, la edificación en terrenos incluidos en unidades de ejecución, antes de que adquieran la condición de solar, se estará a lo indicado en el artículo 41 del citado Reglamento de Gestión Urbanística.

CAPÍTULO II: SUELO APTO PARA URBANIZAR (S.A.U.)

Artículo 17º.- Derechos y deberes de los propietarios

A) Será de aplicación lo dispuesto en los artículos 19 a 22 de la “LS-92”. (Deberes)

B) Será de aplicación lo dispuesto en los artículos 23 a 42 de la “LS-92”. (Derechos)

C) Mientras no se aprueben los Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización, y se ejecuten las obras correspondientes a estos últimos, no se podrá edificar ni levantar ninguna clase de instalaciones. Sin embargo, podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano, o ejecutarse aquellas otras de carácter provisional a que se refiere el artículo 136 de la “LS-92”.

D) Previa aprobación del Plan Parcial y Proyectos de Urbanización correspondientes, podrá edificarse en esta categoría de suelo antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, únicamente en los casos excepcionales y con las condiciones señaladas en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística (RG-78).

CAPÍTULO III: SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 18º.- Derechos y deberes de los propietarios.

A) Los propietarios de los terrenos incluidos en esta categoría de Suelo deberán:

— Respetar las condiciones de uso establecidas en estas Normas (artículos 113, 119, 123 y 127).

— Realizar únicamente las construcciones referidas en el artículo 113 y con las condiciones definidas en los artículos 121, 125 y 128 de estas Normas.

B) Los propietarios de los terrenos incluidos en esta categoría de suelo podrán realizar aquellas actuaciones que, cumpliendo la normativa urbanística vigente, y en especial la contenida en estas Normas Subsidiarias, no alteren su naturaleza ni el uso a que se destinan.

TÍTULO IV: INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

Artículo 19º.- Formas de intervención.

La intervención Administrativa en las actividades urbanísticas de edificación y uso del suelo tiene por objeto conseguir la adecuación de las actuaciones a la Legislación vigente y a las presentes Normas Subsidiarias. Dicha intervención se llevará a efecto, en general, mediante el ejercicio de las siguientes actuaciones:

- Expedición de licencias.
- Inspección urbanística de las actuaciones.
- Emisión de órdenes de ejecución de obras o suspensión de obras o actos abusivos e imposición de sanciones.

- Establecimiento de plazos de edificación forzosa y arbitrios para los solares no edificados.

Artículo 20º.- Competencia.

La Competencia en la Intervención Administrativa en el uso del suelo y en la edificación corresponde al Ayuntamiento de Carbajo, salvo en los casos en que, por aplicación de la Legislación vigente, corresponda a otros Organismos.

Artículo 21º.- Actividades sujetas a licencia.

Estarán sujetos a la obtención de licencia municipal, previa a su ejecución, sin perjuicio de cuantas autorizaciones fueran procedentes con arreglo a la Legislación específica, los siguientes actos:

- 1.- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- 2.- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 3.- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 4.- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- 5.- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- 6.- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado I del artículo 136 de la "LS-92".
- 7.- Las obras de instalación de Servicios Públicos.
- 8.- Las parcelaciones urbanísticas.
- 9.- La división de terrenos en todo tipo de suelo.
- 10.- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- 11.- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general. Además, quedan sujetas a licencia municipal la apertura e inicio de actividad en los edificios o locales destinados a usos no residenciales.
- 12.- Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado I del artículo 136 de la "LS-92".

- 13.- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

- 14.- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

- 15.- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

- 16.- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

- 17.- La corta de árboles integrados en masa arbórea.

- 18.- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

- 19.- Cualquier otra actividad cuya inclusión en las presentes Normas o en las Ordenanzas Municipales se trámite y apruebe reglamentariamente.

Obras menores

Serán consideradas obras menores aquéllas que no suponen modificación estructural de los edificios o que, afectando únicamente a los aspectos decorativos u ornamentales de las construcciones, sean de escasa importancia.

Se considerarán obras menores las que se relacionan a continuación:

- 1.- Blanqueo de paramentos exteriores que no den a la vía pública y no precisen andamiaje.
- 2.- Blanqueo, pintura, empapelado, etc... de paramentos de habitaciones, escaleras y portales.
- 3.- Reparación de solados.
- 4.- Recorrido de tejados.
- 5.- Obras en cuartos de baño destinadas a colocación o cambio de aparatos sanitarios.
- 6.- Trabajos de carpintería interior de los edificios.
- 7.- Reparación y colocación de bajantes interiores y canalones.

Artículo 22º.- Procedimiento.

Las licencias municipales se tramitarán y otorgarán, de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo y los Reglamentos que la desarrollan, así como con las determinaciones de las presentes

Normas, conforme al régimen urbanístico correspondiente a la clase de suelo en que se localiza la actuación, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones señaladas en la Legislación de Régimen Local aplicable.

En lo referente a aquellas licencias que afecten a los Bienes de Interés Cultural e inmuebles inventariados se estará a lo dispuesto en la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, que dispone en su art. 34 “En el procedimiento de concesión de licencias por parte de la Administración Municipal se insertará el dictamen perceptivo y vinculante de la Consejería de Cultura emitido previamente”. Este informe será preceptivo, hasta para las obras menores.

Para el otorgamiento o resolución de las licencias se seguirán los trámites que se indican en los artículos siguientes para cada categoría de suelo del Término Municipal.

Artículo 23º.- Licencias en Suelo Urbano (S.U.).

Requisitos previos

Para el otorgamiento de licencias en esta clase de Suelo será requisito previo que los terrenos sobre los que se pretende actuar merezca la calificación de solar o, en su defecto, que se asegure la ejecución simultánea de la Urbanización y la Edificación mediante la prestación de las garantías y compromisos señalados en el artículo 40 o 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Tramitación

A) Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro general del Ayuntamiento, mediante escrito en el que se hagan constar y se acompañen los siguientes datos y documentos:

1. Nombre, apellidos y domicilio del interesado y, en su caso, además los de la persona que lo representa con acreditación del mandato.
2. Objeto de la licencia que se solicita, expresado con claridad y precisión.
3. Proyecto Técnico, por triplicado ejemplar, suscrito por Técnico Competente y visado por su Colegio Profesional.

En el caso de tratarse de obras menores, no será necesaria la presentación de Proyecto, bastando con una sucinta Memoria explicativa y el Presupuesto estimado de las mismas.

4. Escritura de la propiedad, con copia simple autorizada por el Notario, de la escritura de propiedad de los terrenos.

5. Nombre, domicilio y titulación de los Técnicos designados para la Dirección de las Obras, con expresión de la conformidad de éstos.

B) Si la solicitud adoleciera de algún defecto o faltase alguna documentación de la indicada anteriormente se requerirá al solicitante para que, en el plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos apercibiéndole de que si así no lo hiciera se archivará sin más trámite.

C) En el plazo de cinco (5) días siguientes a la fecha de entrada en el Registro, se remitirá el expediente a los Servicios Técnicos Municipales encargados de su supervisión y, en su caso, una copia del Proyecto a cada Organismo de la Administración no municipal que hubiera de informar la petición.

D) Los informes recabados según el apartado anterior deberán remitirse a la Corporación Municipal con una antelación de, al menos, diez días de la fecha en que finalicen los plazos indicados en el apartado E) siguiente.

E) A la vista de los informes emitidos, el Organismo de la Corporación que tenga atribuida tal competencia, resolverá el expediente en el plazo de un mes si se trata de obras o actividades menores y de dos meses si se tratase de obras o actividades mayores, contados ambos plazos a partir de la fecha de entrada de la solicitud en el registro general.

F) Si de los informes emitidos se dedujera la existencia de deficiencias subsanables en el expediente, antes de la terminación de los plazos expresados en el apartado “E” anterior, se notificarán las mismas al peticionario para que en el plazo de quince (15) días proceda a su subsanación. Durante esos quince días, contados a partir de la notificación al peticionario de la subsanación de deficiencias, quedará suspendido el cómputo de los plazos referidos en el apartado “E”.

G) La Corporación Municipal podrá ampliar los Plazos expresados a instancia del peticionario, o de oficio, cuando la naturaleza del expediente, o la conveniencia de informes vinculantes de otros Organismos, lo justifiquen.

H) Expirados los plazos señalados en los apartados anteriores sin que se adoptare resolución expresa respecto de la licencia solicitada, se estará a lo siguiente:

- El peticionario podrá elevar solicitud, dando cuenta de la actuación realizada ante el Ayuntamiento de Carbajo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, para que resuelva en consecuencia.

Transcurrido un mes de la elevación de la solicitud sin que la citada Comisión resolviera el expediente, se entenderá otorgada por silencio administrativo, sin que en ningún caso puedan adquirirse por tal procedimiento facultades contrarias a las prescripciones de la Legislación Urbanística vigente o al Planeamiento definido en las presentes Normas Subsidiarias.

- Si la licencia solicitada se refiere al ejercicio de actividades en los espacios públicos, o que afecten a bienes patrimoniales o de dominio público, se entenderá denegada por silencio administrativo.
- Si la licencia solicitada se refiere a obras o actividades menores, no incluidas en la circunstancia anterior, se entenderá otorgada por silencio administrativo, sin que en ningún caso transcurrido un mes de la elevación de la solicitud sin que la citada Comisión resolviera el expediente, se entenderá otorgada por silencio administrativo, sin que en ningún caso puedan adquirirse por tal procedimiento facultades contrarias a las prescripciones de la Legislación Urbanística vigente o al Planeamiento definido en las presentes Normas Subsidiarias.

Aseguramientos económicos

El Ayuntamiento, previo acuerdo reglamentariamente adoptado, podrá exigir a los peticionarios de licencias que tengan por objeto actividades que pudieran afectar a obras, instalaciones o servicios públicos, la prestación de fianza, en metálico o mediante aval a constituir en la depositaria municipal previamente a la concesión de aquéllas, para garantizar las posibles reparaciones a que hubiera lugar por desperfectos o pérdidas, en el supuesto de que el peticionario no las realizara a sus expensas en los plazos que se determinen.

La constitución, importe, procedimiento de restitución en su caso, y demás condiciones serán fijadas en cada caso, atendiendo a las peculiaridades y naturaleza de la actuación de que se trate.

Régimen fiscal

El Ayuntamiento exigirá, en todo caso, el pago de derechos, tasas y, en general de las exacciones que proceda imponer de acuerdo con las disposiciones vigentes.

Deberá establecerse, o actualizarse, la correspondiente Ordenanza Fiscal, en la que se definan, como mínimo:

- Los hechos imponibles y las condiciones en que nace la obligación de contribuir por la actividad relativa a licencias.
- Las bases de percepción y los tipos de gravámenes.
- Términos y formas de pago.

Artículo 24.º.- Licencias en Suelo Apto para Urbanizar (S.A.U.)

Requisitos previos

Para el otorgamiento de licencias en esta clase de suelo será requisito previo que los terrenos sobre los que se pretende actuar estén incluidos en un Sector con Plan Parcial y Proyecto de Urbanización definitivamente aprobados, excepto para los casos definidos en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, referido en el artículo 17.d de estas Normas.

Tramitación

El procedimiento de tramitación de licencias en esta clase de suelo, una vez constatado el cumplimiento del requisito previo señalado en el párrafo anterior, será análogo al establecimiento en el artículo 23 para el S.U.

Para los casos previstos en el artículo 44 del Reglamento de Gestión se estará a lo señalado en el apartado 2 de dicho artículo.

Aseguramientos económicos

Será de aplicación lo establecido en el artículo 23 para el S.U.

Régimen fiscal

Será de aplicación lo establecido en el artículo 23 para el S.U.

Artículo 25.º.- Licencias en Suelo No Urbanizable.

En esta clase de Suelo no se autorizarán otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas (Artículo 16.3.1 de la "LS-92").

Podrán autorizarse por el órgano autonómico competente edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no existan posibilidad de formación de un núcleo de población (Artículo 16.3.2 de la "LS-92").

En los artículos 113 a 128 de estas Normas se detallan los actos de edificación y uso del suelo permitidos y sus condiciones.

Tramitación

1.- El procedimiento para la tramitación de licencias de actuaciones vinculadas a las explotaciones agropecuarias y a la ejecución,

mantenimiento y servicio de las obras públicas, será el establecido para el Suelo Urbano.

2.- Para la tramitación de las licencias de obras o actividades de utilidad pública o interés social y de edificaciones destinadas a vivienda familiar, se seguirá el procedimiento siguiente:

A) Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro general del Ayuntamiento, mediante escrito en el que se hagan constar y se acompañen los siguientes datos y documentos:

1. Nombre, apellidos y domicilio del interesado y, en su caso, además los de la persona que lo representa con acreditación del mandato.

2. Objeto de la licencia que se solicita, expresado con claridad y precisión.

3. Emplazamiento y extensión de la finca objeto de la actuación, reflejados en planos a escala 1:5.000.

4. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación que se pretende llevar a cabo, de la infraestructura de que disponen los terrenos, de las circunstancias que determinan, en su caso, la utilidad pública o interés social, de la necesidad de emplazamiento en el área propuesta y de la no formación de núcleo de población.

5. Estudio de Impacto Ambiental, previamente tramitado y favorablemente informado por la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.

B) El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en el plazo máximo de quince días.

C) La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura someterá el expediente a información pública durante veinte (20) días en el Diario Oficial de Extremadura, según lo dispuesto en el apartado "d" del artículo 6 del "Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura".

D) Transcurrido dicho plazo, la Comisión evaluará el contenido de la solicitud, del Informe municipal y, en su caso, de las alegaciones presentadas en el trámite de información pública, así como de los informes elaborados por sus propios asesores técnicos, y resolverá notificando la resolución al interesado y al Ayuntamiento de Carbajo.

E) Cuando la resolución a que se refiere el apartado anterior fuera favorable, el Ayuntamiento, en el plazo de los diez (10) días siguientes a la citada notificación, lo comunicará al interesado, quien deberá presentar para la solicitud de licencia, los siguientes documentos:

1. Proyecto Técnico, por triplicado ejemplar, suscrito por Técnico Competente y visado por su Colegio Profesional o aprobado técnicamente por la Entidad titular de la actuación según se trate de actividades de iniciativa particular o promovidas por Organismos de la Administración.

En el caso de tratarse de obras menores, no será necesaria la presentación de Proyectos, bastando con una sucinta Memoria explicativa y el Presupuesto estimado de las mismas.

2. Escritura de la propiedad, con copia simple autorizada por el Notario, de la escritura de propiedad de los terrenos.

3. Nombre, domicilio y titulación de los Técnicos designados para la Dirección de las Obras, con expresión de la conformidad de éstos.

F) En lo referente a los casos de deficiencias subsanables y al cómputo y ampliación de los plazos, se seguirán los criterios señalados en los apartados "B" y "F" del procedimiento de tramitación de licencias en Suelo Urbano.

Artículo 26º.- Licencias de Parcelación.

Estarán sujetos a previa licencia los actos de división, simultánea o sucesiva, de terrenos en dos o más lotes, para su constitución como fincas independientes que se realicen en Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y en Suelo No Urbanizable.

Las licencias de parcelación se otorgarán en base a los Proyectos de Parcelación referidos en el artículo 13 de estas Normas, comprobándose el cumplimiento de las Condiciones expresadas en los artículos 40 y 41 (Condiciones generales de parcelación) así como de las particulares del área establecidas en los Títulos VI, VII y VIII de estas Normas que sean de aplicación.

Artículo 27º.- Licencias de Urbanización.

Estarán sujetas a la obtención de previa licencia las actuaciones relativas a la ejecución de:

— Movimientos de tierras.

— Pavimentación de viales y áreas peatonales.

— Acondicionamiento y ajardinamiento de zonas verdes y espacios libres.

- Red de abastecimiento y distribución de agua.
- Redes de evacuación de aguas residuales y pluviales.
- Redes de transporte y distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Redes de telecomunicaciones y cualesquiera otras correspondientes a infraestructuras técnicas.

Las licencias de urbanización se otorgarán en base a los Proyectos de Urbanización referidos en el artículo 13 de estas Normas, comprobándose el cumplimiento de las condiciones particulares de la clase de suelo en que se proyectan, así como el de las condiciones específicas del uso a que se destinan.

Artículo 28º.- Licencias de Demolición.

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

Las licencias de demolición se otorgarán en base a los Proyectos de Demolición referidos en el artículo 13 de estas Normas, comprobándose su adecuación a las condiciones particulares del área en que está situado el edificio a demoler y las de Protección del Patrimonio establecidas en el artículo 96 de estas Normas.

En lo referente a demolición que afecte a inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura se estará a lo dispuesto en la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, art. 35.

Artículo 29º.- Licencias de Edificación.

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

Las licencias de edificación para la ejecución de obras se otorgarán en base a los Proyectos de Edificación señalados en el artículo 13 de estas Normas, comprobándose el cumplimiento de las Condiciones Generales de edificación y uso, así como las particulares del área establecidas en los Títulos VI, VII y VIII de estas Normas.

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

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

Artículo 30º.- Licencias de actividades e instalaciones.

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

En la tramitación y otorgamiento de estas licencias se seguirán los criterios señalados en el artículo anterior.

Artículo 31º.- Licencias de primera ocupación y apertura.

Estarán sujetas a licencia de ocupación, previamente a su primera utilización, las edificaciones y dependencias que se destinen a usos residenciales.

Estarán sujetas a licencia de apertura, previamente al inicio de la actividad, los locales, edificios e instalaciones destinados usos no residenciales.

Las licencias de ocupación y apertura se resolverán siguiendo el procedimiento de tramitación establecido para las obras menores, debiendo comprobarse “in situ” la adecuación material de los actos realizados a las condiciones de la licencia.

Artículo 32º.- Protección de la legalidad urbanística.

Las vulneraciones de las prescripciones contenidas en la Legislación Urbanística vigente o en las presentes Normas Subsidiarias, tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo, además de las órdenes de suspensión o demolición según proceda, la imposición de sanciones a los responsables y la obligación del resarcimiento de daños e indemnización de

perjuicios con cargo a los mismos, todo ello con independencia de las responsabilidades de orden penal en que incurriesen los infractores.

La protección de la Legalidad Urbanística y la sanción de las infracciones urbanísticas se realizará de acuerdo con las determinaciones que al respecto se contienen en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen de Suelo y Ordenación Urbana y en el Reglamento de Disciplina Urbanística (RG-78) (Títulos II y III).

A continuación se establecen las actuaciones a seguir en lo que se refiere a las Obras que se realicen sin licencia, así como a la caducidad y suspensión de las licencias tramitadas, todo ello sin perjuicio de la plena aplicación, según la prelación normativa establecida en el artículo 3, de lo dispuesto en los cuerpos normativos señalados en el párrafo anterior.

Obras y actividades sin licencia.

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

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

Caducidad y suspensión de las licencias.

- Transcurridos seis (6) meses desde la fecha de notificación fehaciente al peticionario de su otorgamiento o, en su caso, de la aprobación del Proyecto de Ejecución correspondiente, sin que se hayan iniciado los actos de edificación y uso del suelo constitutivos de su objeto, o si habiéndose iniciado se interrumpen por un período continuado superior a tres meses, las licencias de cualquier clase, a excepción de las de ocupación, se declararán caducadas.

Los plazos anteriores podrán ser objeto de prórroga por una sola vez y con igual duración que los indicados, a petición del interesado y bajo causas justificadas.

Las licencias de ocupación tendrán vigencia indefinida, salvo modificaciones de la normativa específica o de las condiciones materiales que posibilitaron su otorgamiento.

- Se dispondrá la suspensión, temporal o definitiva de los efectos de aquellas licencias constitutivas de infracción urbanística

grave (art. 54 del Reglamento de Disciplina Urbanística) y de aquellas actuaciones en las que se comprobase que su ejecución o desarrollo no se ajusta a las condiciones señaladas en la licencia.

Si las deficiencias que originaron la suspensión fuesen subsanables, se procederá al levantamiento de la misma, una vez comprobada la correcta subsanación por los Servicios Técnicos Municipales.

Si las deficiencias no fuesen subsanables o, siéndolo no se hubiera procedido a su subsanación en los plazos marcados en la declaración de suspensión, se declarará caducada la licencia y definitivamente suspendidos sus efectos.

Artículo 33º.- Inspección urbanística.

La inspección urbanística la ejercerá el Ayuntamiento de Carbajo y los Órganos competentes de la Junta de Extremadura, según se establece en el artículo 9 de estas Normas.

33.1.- Plazos.

Se establecen a continuación los plazos de los actos para el desarrollo de las actuaciones de inspección y control en los distintos casos:

- Obras de urbanización: la inspección se llevará a cabo en las siguientes fechas aproximadas:

- Replanteo general de las obras, y de cada una de sus fases si las hubiera, antes del comienzo de las mismas.

- Transcurrido el primer tercio del plazo de ejecución de las obras o de cada una de sus fases si las hubiera.

- Transcurrido el segundo tercio del plazo definido en el apartado anterior.

- Antes de la utilización o puesta en servicio de cualquiera de las redes o elementos de la urbanización.

- A la terminación total de las obras o de cada una de sus fases si las hubiera.

- Obras de edificación: la inspección se llevará a cabo en las siguientes fechas aproximadas:

- Replanteo general de las obras y, de cada una de sus cuerpos de edificación independientes, antes del comienzo de las mismas.

- A la salida de cimientos, arranque de soportes y, en su caso, replanteo del forjado de suelo de planta baja.

— Antes de la ejecución de los forjados de suelo y techo, y de los elementos estructurales de cada una de las plantas.

— Replanteo de los muros de cerramiento y las pendientes de la cubierta.

— A la terminación total de las obras o de cada una de sus fases o edificios independientes si los hubiese, y, en todo caso, antes de la ocupación o apertura de la edificación.

• Restantes actos sujetos a licencia: la inspección se llevará a cabo en los plazos que a efecto señale el Ayuntamiento en la licencia concedida.

33.2.- Procedimiento y condiciones.

Para el desarrollo de los controles e inspecciones se estará a lo siguiente:

• El promotor de la actuación o, en su caso, el Constructor de las obras y los Técnicos encargados de su Dirección Facultativa, están obligados a comunicar al Ayuntamiento, con una antelación mínima de ocho días, la fecha procedente para la inspección que corresponda de acuerdo con los plazos definidos en el artículo anterior.

• Los técnicos municipales encargados de la inspección levantarán actas o emitirán informes de la comprobación realizada. Si de ellos se dedujera la inadecuación de los actos inspeccionados a la licencia concedida, se dará cuenta a los interesados y a la Corporación Municipal, para que proceda en consecuencia.

• Las inspecciones establecidas en el artículo anterior se entenderán como “mínimas”, pudiendo el Ayuntamiento ordenar cuantas comprobaciones se consideren convenientes en cada caso.

• En la inspección de obras o instalaciones que afecten o se destinen al servicio y dominio público, los técnicos que realicen la inspección podrán exigir cuantas pruebas y comprobaciones técnicas consideren pertinentes para comprobar la idoneidad de aquéllas.

Artículo 34º.- Estado ruinoso de las edificaciones.

Según lo dispuesto en el art. 247 de la “LS-92”:

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

La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 228 de esta Ley.

2º Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

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

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

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

3º Si el propietario no cumpliere lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

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

En todo lo que se refiere a la tramitación del expediente de declaración del estado de ruina de un inmueble y a las actuaciones a seguir se estará a lo dispuesto en los artículos 17 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística (RD-78).

En lo referente a ruina que afectara a inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura. Se estará a lo dispuesto en la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, art. 35.

Artículo 35º.- Conservación de inmuebles.

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

A estos efectos se tendrán en cuenta las consideraciones siguientes:

• El mantenimiento de las condiciones de seguridad incluye la conservación de la estructura del edificio, de sus muros exteriores de cerramiento y materiales de revestimiento, fachadas, cubierta y de todos sus elementos anejos (ménsulas, voladizos, marquesinas, anuncios, escaparates, etc...) de forma que se garantice la seguridad de los usuarios del propio edificio, de las construcciones colindantes y de los espacios públicos.

- El deber de conservación de la salubridad pública obliga a los propietarios de terrenos y edificaciones a efectuar las operaciones de limpieza y a realizar las obras precisas para evitar la aparición de circunstancias (acumulación de basuras y escombros, formación de focos de infección, filtraciones, etc...) que puedan deteriorar las condiciones higiénicas y ambientales de los propios predios o de los colindantes y de las áreas públicas inmediatas.
- El mantenimiento del ornato público implica la obligación de conservar las condiciones estéticas de los predios mediante las actuaciones de adecentamiento que fueran necesarias, como limpieza y pintura de fachadas, reparación de revestimientos, reposición de carpintería, etc...
- Todos los bienes que integran el Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura gozarán de las medidas de protección, conservación y mejora establecidas en la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, que dispone en su art. 22.2 “Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre los bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño están obligados a conservarlos, protegerlos y mantenerlos adecuadamente para garantizar la integridad de sus valores evitando su deterioro, pérdida o destrucción”, y en su art. 22.3. “Los poderes públicos fiscalizarán el ejercicio del deber de conservación que corresponde a los titulares patrimoniales de bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño”.

El Ayuntamiento, de oficio o a instancias de cualquier interesado, ordenará la ejecución de las obras o actuaciones necesarias para conservar las condiciones mencionadas en los párrafos anteriores. A tal fin, se concederá a los propietarios o sus administradores un plazo, que estará en razón a la magnitud de las mismas, para que proceda al cumplimiento de lo ordenado, transcurrido el cual sin haberlas ejecutado, se procederá a la incoación del expediente sancionador, con imposición de multa, en cuya resolución, además se requerirá al propietario, propietarios o a sus administradores a la ejecución de la orden efectuada, que de no cumplirla se llevará a cabo por el Ayuntamiento, con cargo al obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo.

Artículo 36º.- Fomento de la edificación.

El Ayuntamiento definirá los plazos en que los propietarios de terrenos, clasificados como SUELO URBANO por las presentes Normas Subsidiarias, que no estén edificados o en los que existieren edificaciones paralizadas, ruinosas, derruidas o no concordantes con el planeamiento establecido, deberán iniciar su construcción. Transcurridos esos plazos sin que se iniciase la construcción, el

Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona, procederá a su inscripción en el Registro Municipal de Solares, con los trámites y a los efectos establecidos en el artículo 227 y siguientes de la Ley del Suelo o Legislación que modifique o sustituya lo dispuesto en dicho articulado.

En fomento de la edificación, el Ayuntamiento de Carbajo podrá imponer un arbitrio no fiscal sobre los solares y parcelas que, cumpliendo las condiciones exigidas, no se encuentren edificadas a partir de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias. Si así lo hiciere, aprobará simultáneamente la Ordenanza y tarifa que regule dicho arbitrio y elevará el expediente a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura para su aprobación definitiva, si procede.

TÍTULO V.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 37º.- Finalidad.

Las disposiciones que se desarrollan en el articulado siguiente definen las condiciones reguladoras de la edificación y uso del suelo en todo el Término Municipal de Carbajo, cualquiera que sea la clase de Suelo en que se sitúen. Las condiciones específicas de aplicación diferenciada en cada clase de Suelo están contenidas en los Títulos VI, VII y VIII de las presentes Normas.

Artículo 38º.- Definiciones.

A los efectos previstos en las presentes Normas, los conceptos que se definen tendrán el significado que, literal y tasativamente, se expresa a continuación para cada uno de ellos.

1. Alineaciones actuales: son los linderos de las fincas con los espacios libres y viales públicos existentes.

2. Alineaciones oficiales: son las líneas fijadas como tales en las presentes Normas y, en su caso, por el Planeamiento que lo desarrolla, para definir y delimitar las áreas que son edificables de las que son espacios libres exteriores (calles, plazas, etc.).

3. Altura de edificación: es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno exterior en contacto con la edificación en su caso, hasta la cara superior del forjado, o elemento superficial constructivo, que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada.

En el caso de forjado de cubierta no horizontal, la altura de la edificación será la media de las distancias verticales medidas

desde la rasante de la acera o terreno hasta los extremos inferior y superior de la cara superior de dicho forjado o elemento.

4. Altura libre de piso: es la distancia desde la cara superior del pavimento de una planta hasta la cara inferior del techo de la misma.

5. Altura de planta: es la distancia entre las caras inferiores de los dos forjados consecutivos que delimitan dicha planta. En el caso de planta baja, sin forjado inferior, la altura se medirá desde la cara inferior de la solera o pavimento en contacto con el terreno.

6. Coeficiente de edificabilidad: es la relación entre la superficie o el volumen máximos edificables sobre un área y la superficie de dicha área. Se expresará en m^2/m^2 o m^3/m^2 , respectivamente. En el caso de tratarse de una Zona que incluya tanto parcelas edificables como espacios con otros usos (viales, zonas verdes, etc...), se incluyen en el denominador el conjunto de ambas superficies; en cambio, en otros casos, la superficie del denominador será la de la parcela neta edificable.

7. Edificios e instalaciones fuera de ordenación: tendrán tal consideración los edificios e instalaciones, erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas, que resulten disconformes con las mismas.

Se estará a lo dispuesto en el Artículo 53 de estas Normas.

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

9. Espacio libre: es la superficie privada, continua o discontinua, de la parcela neta edificable, no ocupada por la edificación.

10. Fondo máximo edificable: es el límite de profundidad edificable en una parcela, medido desde cualquier punto de su alineación oficial o línea de edificación exterior y perpendicularmente a la misma. Fuera de dicho límite no se permitirá ningún tipo de construcción, salvo las totalmente subterráneas para uso exclusivo de garajes-aparcamientos o instalaciones.

11. Líneas de edificación: son las líneas exteriores o interiores que definen los límites de la posición del edificio dentro de la parcela o solar.

12. Manzana: es la unidad de división superficial continua delimitada en todo su perímetro por alineaciones oficiales.

13. Máxima ocupación de parcela: es el porcentaje máximo de la superficie de la parcela neta edificable que puede ser ocupado

por la edificación, incluyéndose en el cómputo los voladizos interiores, abiertos o cerrados, que llegaran a edificarse.

14. Parcela: lote de terreno, apto o no para la edificación, según el Planeamiento aprobado.

15. Parcela mínima: es la menor superficie de parcela admisible a efectos de edificación o parcelación. Depende de la tipología edificatoria y de la zonificación.

16. Parcela neta edificable: es la superficie del solar o parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

17. Patio abierto: es aquel patio que presenta uno o más de sus lados abiertos a alineaciones oficiales exteriores.

18. Patio de manzana: se entiende por patio de manzana aquel espacio libre, abierto o cerrado, incluido en la superficie de la manzana y delimitado por las líneas de edificación interiores de la misma.

En ningún caso tendrán tal consideración aquellos espacios interiores en los que no pueda inscribirse un círculo de diez metros (10,000 m) de diámetro.

En estos patios no se permitirá ningún tipo de construcción, excepto las subterráneas con destino a garajes-aparcamientos.

19. Patio de parcela: es el espacio libre situado dentro de la parcela neta edificable, cuya superficie mínima será tal que permita la inscripción en su interior de un círculo de diámetro igual o superior a la tercera parte de la altura del mayor de los paramentos que conforman el patio, medida desde la rasante del pavimento del mismo hasta el límite de coronación de dicho paramento, sin que resulte en ningún caso el diámetro del círculo inscrito inferior a 3 metros. Los patios que sirvan sólo a una vivienda podrán reducirse a 6 m^2 , con dimensión mínima en cualquier sentido de 2 metros o el tercio de la altura del patio, anteriormente descrita.

20. Perímetro: línea que limita y separa distintas clases de suelo.

21. Pieza habitable: espacio diferenciado de una edificación destinada a estancia continuada de las personas. Su altura libre no será inferior a 2,50 metros y su dimensión mínima a 2 metros. Dispondrá de iluminación y ventilación directas.

22. Planta baja: es la planta del edificio cuyo piso se encuentra al nivel de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación, o no excediendo más de un metro (1,00 m) sobre dicho nivel, en cuyo caso se consideraría como una planta de piso.

23. Rasante: cota superior del pavimento de que se trate (acera, calzada, terreno, etc...).
24. Retranqueo: distancia comprendida entre el plano vertical correspondiente a la alineación oficial y el de la fachada de la edificación. También puede referirse a los restantes linderos de la parcela neta edificable.
25. Sector: unidad homogénea, desde el punto de vista urbanístico, de Suelo Apto para ser Urbanizado, a desarrollar mediante Plan Parcial.
26. Semisótano: planta de edificación que tiene parte de su altura por encima de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación y parte por debajo de la misma.
27. Sistemas generales: conjunto de infraestructura viaria, espacios libres, servicios urbanos y equipamientos de uso público, del municipio.
28. Solar edificable: es la superficie de suelo apta para la edificación que satisface la totalidad de los siguientes requisitos:
- a) Estar clasificado como S.U. por el presente Planeamiento.
 - b) Cumplir las condiciones de parcela mínima.
 - c) Estar dotado de los servicios públicos de acceso rodado (o peatonal, en su caso), acera pavimentada, abastecimiento y evacuación de aguas y energía eléctrica, con las características adecuadas a la edificación que sobre él se prevea construir.
29. Sótano: es la planta de edificación (o la parte de la misma) cuyo forjado de techo se encuentra, en toda su superficie, a un nivel igual o inferior al de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.
30. Superficie edificable: es la superficie de una parcela o solar limitada por las líneas de edificación exteriores o interiores.
31. Superficie edificada en cada planta: es la comprendida entre los límites de la construcción en cada planta, incluyendo el 50% de la superficie de las terrazas, porches, voladizos y demás elementos análogos utilizables abiertos y cubiertos, y el 100% de los cerrados, con la única excepción de los patios y terrazas descubiertas que ocupan la superficie de cubrición de los cuerpos de edificación subyacentes.
32. Superficie total edificable: es el resultado de multiplicar el Coeficiente de Edificabilidad máximo admitido, expresado en m^2/m^2 , por la superficie de la parcela neta edificable.
33. Superficie total edificada: es la suma de las superficies edificadas de todas las plantas de un edificio, incluyéndose en el cómputo la superficie de las construcciones realizadas sobre la altura permitida y la de las entreplantas, pero no los sótanos ni semisótanos. Dicha superficie no será nunca superior a la superficie total edificable sobre la parcela o solar.
34. Tipos de edificación: son las composiciones volumétricas básicas a las que habrán de ajustarse las construcciones. Se definen en el artículo 39 de estas Normas.
35. Vacío de cubierta: Es el espacio comprendido entre el forjado (o elemento superficial constructivo) de la última planta y la cubierta del edificio. No podrá presentar huecos a fachada, ni dedicarse a usos residenciales. La pendiente máxima de los faldones será del 50% y no sobrepasará la cara superior del forjado de la última planta en más de 3,50 metros.
36. Vía pública urbanizada: es toda vía pública apta para la circulación rodada o peatonal, con calzada pavimentada, encintado de aceras y conducciones de agua, electricidad, alcantarillado y alumbrado público conectadas a las redes municipales correspondientes.
37. Voladizos: se entiende por voladizo toda construcción, permanente y habitable, exenta de apoyo sobre el terreno, que sobrepasa la alineación oficial en el plano de fachada de la edificación.
38. Volumen edificado en cada planta: es el resultado del producto de la superficie ocupada por la altura de la planta.
39. Volumen total edificable: es el resultado de multiplicar el Coeficiente de edificabilidad máximo admitido, expresado en m^3/m^2 , por la superficie de la parcela neta edificable.
40. Volumen total edificado: es el resultado de sumar los volúmenes edificados en cada planta, incluyéndose en el cómputo el volumen de las construcciones realizadas sobre la altura permitida y el de las entreplantas, pero no los sótanos ni semisótanos. Este volumen no será nunca superior al volumen total edificable sobre la parcela o solar.
41. Zona: es la superficie de terreno afectada por criterios homogéneos de Planeamiento.
- Artículo 39º.- Tipología de edificación.
- A los efectos previstos en las presentes Normas Subsidiarias, se distinguen los siguientes tipos básicos de edificación:
- 1.- Edificación en manzana cerrada densa con patio de parcela (MD).

Es aquella que ocupa toda o parte de la parcela, con la fachada en la alineación oficial exterior, disponiendo, en su caso, de patios interiores de iluminación y ventilación. En el caso de que la edificación no ocupe la totalidad de la parcela, la superficie correspondiente al fondo no edificado podrá destinarse a patio trasero, huerto familiar o similar.

2.- Edificación en manzana cerrada con patio de manzana (MM).

Es aquella que, afectada por alineaciones oficiales y líneas de edificación tanto exteriores como interiores, ocupa todo el solar en los frentes de dichas líneas, disponiendo de un patio interior de manzana definido por las fachadas interiores y, en su caso, de patios interiores de parcela.

3.- Edificación aislada (AS).

Es aquella edificación exenta, con solución de continuidad a otras edificaciones y unos retranqueos mínimos de tres metros respecto a todos los linderos de la parcela.

4.- Edificación abierta (EA).

Es la edificación con bloques aislados, pareados sin patios cerrados, bloques en H y aislados con patios cerrados. Los bloques deberán quedar separados por espacios libres ajardinados, de superficie no inferior al 50% de la parcela neta, cuya conservación será por cuenta de los propietarios.

No se permite en todo el Término Municipal.

5.- Edificación en Hilera (EH).

Es la edificación destinada a vivienda adosada a los linderos laterales de la parcela, formando un frente continuo con las edificaciones contiguas de igual tipología en la zona, con retranqueos mínimos de dos metros (2,00 m) respecto a la fachada principal.

Cuando se adopta esta tipología se dispondrán agrupaciones mínimas de 4 unidades.

6.- Edificación Industrial (EI).

Es la edificación asimilable al de naves industriales o agrícolas, exentas con unos retranqueos mínimos de tres metros (3,00 m) respecto a la fachada principal y a la trasera.

7.- Edificación Singular (ES).

Es la edificación de composición libre que, por las especiales características del uso a que se destina, no es asimilable a ninguno de los tipos anteriormente definidos.

La autorización de esta tipología, así como la idoneidad de su composición quedará supeditada en todo caso a la previa aprobación municipal del Anteproyecto correspondiente.

CAPÍTULO II.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Artículo 40º.- Parcela mínima.

Las dimensiones de la parcela mínima serán las que se definen para cada zona y clase de suelo en los artículos correspondientes a las condiciones particulares en cada clase de Suelo (Títulos VI y VII).

Además, como norma general en S.U., las dimensiones de la parcela mínima son las siguientes:

Longitud de fachada	5 m
Fondo	10 m
Superficie	60 m ²

No obstante, serán edificables aquellas parcelas de dimensiones inferiores que estuviesen registradas en el Catastro de Hacienda vigente en la fecha de aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 41º.- Indivisibilidad de las parcelas.

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

- Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores que las establecidas como “mínimas”, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca de dimensiones no inferiores a las de la parcela mínima.
- Las parcelas de dimensiones menores que el doble de las establecidas como “mínimas”, salvo que el exceso sobre dicho mínimo se segregase con la finalidad indicada en el caso anterior.
- Las superficies libres de las parcelas edificadas, cualquiera que sea su dimensión, en las que se haya construido la superficie o el volumen correspondientes al total edificable, estándose, en el caso de haberlo hecho en menor proporción, a lo dispuesto en los casos anteriores en lo que se refiere a la superficie correspondiente al aprovechamiento no ejecutado.

CAPÍTULO III.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Artículo 42º.- Finalidad.

Las condiciones establecidas en este Capítulo definen las limitaciones a que han de sujetarse las edificaciones, así como la forma de medirlas y aplicarlas.

Artículo 43º.- Ocupación de parcela y situación de las edificaciones.-

La superficie máxima de parcela a ocupar por las edificaciones será la deducible de las limitaciones establecidas para cada tipo de edificación y Área en que se proyecta, debiendo respetarse además respecto a la situación de los edificios las siguientes condiciones:

- Las construcciones, sean aéreas o subterráneas, solo podrán sobresalir de las alineaciones oficiales con los voladizos permitidos en estas Normas.
- En los casos en que se fijen retranqueos, ninguna construcción, incluso aparcamientos subterráneos, podrá ocupar la faja de retranqueo.
- En el tipo de edificación aislada (AS) se establecen unos retranqueos mínimos de tres metros (3,00 m) respecto a todos los linderos de la parcela.
- En el tipo de Edificación en Hilera (EH) se establece un retranqueo mínimo de dos metros (2,00 m) respecto a la fachada principal.
- En el tipo de Edificación Industrial (EI) se establecen unos retranqueos mínimos de tres metros (3,00 m) respecto a la fachada principal y a la trasera.

Artículo 44º.- Número de plantas y altura de edificación.

Para la medición de alturas, conforme a la definición del artículo 38.3 de estas Normas, se establecen dos tipos de unidades: número de plantas y distancia vertical.

La máxima altura permitida en todo el Término Municipal es de dos (2) plantas y siete metros y cincuenta centímetros (7,50 m), excepto para la tipología de Edificación Industrial (EI), que podrá tener como máximo dos (2) plantas y diez metros (10,00 m). No obstante, cuando en las Condiciones Particulares para cada clase de Suelo se establecen otras limitaciones, se estará a la más restrictiva.

Respecto a la forma de medir las alturas anteriores, se estará a lo siguiente:

- 1.- Las alturas se medirán en el punto medio de la línea de fachada si su longitud no supera los diez metros (10,00 m). En caso contrario, se medirán a los diez metros (10,00 m) del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción.
- 2.- En el caso de edificaciones con fachadas a dos calles con fuerte desnivel entre ambas se aplicarán las alturas máximas

anteriores a la fachada correspondiente a la calle de rasante más elevada, salvo cuando la distancia entre fachadas sea superior a treinta metros (30,00 m) en todos los puntos, en cuyo caso se aplicarán (la alturas máximas anteriores) a ambas fachadas.

3.- En el número de plantas no se incluirán los sótanos. Los semisótanos se incluirán en el citado número de plantas sólo cuando la cara inferior del forjado sobresalga más de un metro (1,00 m) en cualquiera de los puntos de su fachada, respecto de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

Artículo 45º.- Construcciones sobre la altura permitida.

1. Por encima de la máxima altura permitida sólo se podrán construir comunicaciones verticales, torres de escalera, lavaderos, depósitos, trasteros, e instalaciones al servicio de la edificación, ocupando una superficie inferior al 25% de la construida en planta, no pudiendo colocarse en fachada. Deberán retranquearse TRES (3) metros como mínimo de la alineación de fachada.
2. La altura de estas construcciones no podrá exceder en más de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m) sobre la máxima permitida.
3. Se prohíbe expresamente el uso de estas construcciones para áticos, buhardillas y, en general, para usos residenciales.

Artículo 46º.- Altura de plantas.

La altura de cada planta, según la definición del artículo 38.5, estará comprendida dentro de los siguientes límites:

Planta baja	3,00 - 4,50 metros
Planta primera	2,80 - 3,50 metros

La altura libre de piso, según la definición del artículo 38.4, será como mínimo:

Planta baja uso residencial	2,80 metros (*)
Planta baja otros usos	3,00 metros
Planta primera	2,50 metros (*)
Entreplantas, sótanos y semisótanos	2,20 metros (*)

(*) En las viviendas de protección oficial se tomarán, como valores mínimos, los vigentes en la Normativa de este tipo de vivienda.

Artículo 47º.- Voladizos sobres espacios públicos.

- A) Se distinguen tres tipos de voladizos:
 1. Cuerpos volados cerrados: son aquéllos que están cerrados lateral y frontalmente. No se autorizan los cuerpos volados cerrados.

2. Terrazas: son aquéllos que no están cerrados en su totalidad.

3. Balcones: son aquéllos que no presentan ningún cerramiento de fábrica lateral ni frontal, aunque sí enrejados o balastradas tradicionales.

B) Las condiciones a que habrán de ajustarse los voladizos autorizados son las siguientes:

El saliente máximo no será mayor del 5% del ancho de la calle y como máximo 0,50 metros. Se deberá retirar de las medianerías contiguas un metro (1,00 m) y se situará, como mínimo, a tres metros (3,00 m) de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

En paramentos de fachada de solar enfrentados a alineaciones opuestas carentes de paralelismo con respecto a ellos, para la aplicación de la ordenanza de vuelos regirá la dimensión más pequeña.

Artículo 48º.- Cornisas y aleros.

Se permitirán en toda la longitud de la fachada. El saliente máximo no será superior al 5% del ancho de la calle, con un máximo de cincuenta centímetros (0,50 m).

En paramentos de fachada de solar enfrentados a alineaciones opuestas carentes de paralelismo con respecto a ellos, para la aplicación de la ordenanza de cornisas y aleros regirá la dimensión más pequeña.

Artículo 49º.- Marquesinas y toldos.

No se autorizan marquesinas ni toldos.

Artículo 50º.- Entreplantas.

En los locales de planta baja destinados a usos no residenciales, siempre que las condiciones particulares de la clase de suelo o zona en que se ubican no lo prohíba expresamente, podrán construirse entreplantas con las siguientes limitaciones:

- El perímetro de la entreplanta quedará retranqueado, en todos sus bordes, de las fachadas del local una distancia no inferior a la altura libre de piso de la planta baja en que se sitúa.
- La altura libre sobre y bajo la superficie de la entreplanta no será inferior a dos metros con veinte centímetros (2,20 m).
- La superficie y el volumen de la entreplanta quedarán vinculados, tanto físicamente como por lo que se refiere a su uso y la titularidad, a los del local en que se sitúa.

- Si un local con entreplanta autorizada se subdividiera en dos o más locales, en cada uno de éstos habrá de cumplirse lo indicado anteriormente.

Artículo 51º.- Aprovechamiento superficial y volumétrico.

El máximo aprovechamiento superficial o volumétrico de un área determinada corresponde a los conceptos "Superficie total edificable" y "Volumen total edificable", definidos en los apartados 32 y 39 del artículo 38 de estas Normas, debiendo tenerse en cuenta la definición del coeficiente de edificabilidad establecida en el apartado 6 del mismo artículo.

Únicamente para las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas, cuando se demuestre que las condiciones de ocupación o edificabilidad aplicables den como resultado una superficie tan reducida que haga imposible su reedificación, se permitirá una ocupación y una superficie edificable total, en metros cuadrados, iguales a las de la parcela mínima.

Artículo 52º.- Medición de la edificabilidad.

Además de lo indicado al respecto en el artículo 38.6, para la medición de la edificabilidad se estará a lo siguiente:

1. Se computará todo lo construido por encima de la rasante, incluso las construcciones realizadas sobre la altura máxima permitida y las entreplantas, pero no los sótanos.
2. No se computarán las plantas diáfanos de la edificación siempre que registralmente se asegure la imposibilidad de su cerramiento, siendo computables estas plantas a efecto de las limitaciones de altura.

Artículo 53º.- Situaciones fuera de ordenación.

Tendrán esta consideración los edificios e instalaciones, erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas, que resultasen disconformes con las mismas.

Se distinguen las siguientes situaciones:

1. Edificios o instalaciones situados fuera de las alineaciones oficiales, con exceso de volumen o afectados por incompatibilidad de usos.

No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento del valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquéllas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

Por pequeñas reparaciones se entenderán las siguientes operaciones y trabajos:

— Sustitución parcial del forjado, no superior al diez por ciento (10,00%) de la superficie total edificable.

— Sustitución parcial de los elementos de cubierta, siempre que la superficie afectada no exceda del diez por ciento (10,00%) de la misma.

— Repaso de instalaciones.

— Reparación de tabiques sin cambio de distribución.

— Revocos y obras de adecentamiento.

2. Edificios o instalaciones que rebasen la altura máxima permitida, tengan tipologías no autorizadas o incumplan cualquier otra condición de estas Normas distinta de las especificadas en el apartado I anterior.

Podrán autorizarse en ellos cualquier tipo de obra, siendo necesaria la Redacción y Aprobación del Estudio de Detalle justificativo correspondiente cuando suponga aumento de volumen.

Artículo 54º.- Fondo máximo edificable

En las manzanas de tipología MD y MM, según la terminología definida en el artículo 39, el fondo máximo edificable, sin perjuicio del cumplimiento de las demás condiciones de ocupación y edificabilidad, será de veinte metros (20,00 m).

CAPÍTULO IV.- CONDICIONES DE USO

Artículo 55º.- Clasificación.

A efectos de las presentes Normas se consideran los siguientes usos globales.

- 1.- Residencial (R).
- 2.- Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil (G).
- 3.- Industria y almacenaje (I).
- 4.- Servicios (S).
- 5.- Equipamiento Comunitario (E).
- 6.- Espacios libres (L).
- 7.- Agrícola-ganadero (A)
- 8.- Infraestructura (I).

9.- Transportes y comunicaciones (T).

En los artículos siguientes se definen y pormenorizan estos usos, estableciéndose además las características generales de los edificios e instalaciones a ellos destinados.

Artículo 56º.- Uso Residencial (R).

56.1.- Definición.

Es el uso que corresponde a los edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

56.2.- Usos pormenorizados

- Residencial unifamiliar (RU): corresponde a edificaciones situadas en parcelas independientes, edificios aislados o agrupados a otros de vivienda o uso compatible, y con acceso independiente y exclusivo desde el espacio libre exterior (calle, plaza, etc...).

- Residencial colectiva (RC): corresponde a edificios que agrupan varias viviendas con accesos comunes.

56.3.- Características y composición de las viviendas

Todas las viviendas de nueva construcción deberán ser exteriores, para lo cual deberán tener, como mínimo, dos habitaciones (estancia-comedor o dormitorio) con huecos a espacios libres públicos o a patios de dimensión mínima no inferior a tres metros (3,00 m).

El programa mínimo de vivienda familiar se compondrá de vestíbulo, estancia-comedor, cocina, cuarto de baño completo y un dormitorio doble o dos individuales.

Las dimensiones mínimas, tanto de las piezas habitables como de los locales de servicio y circulación, serán las establecidas por la reglamentación de viviendas de protección oficial vigente en la fecha de expedición de la correspondiente licencia.

Artículo 57º.- Uso de Garaje-Aparcamiento y servicios del automóvil (G).

57.1.- Definición

- 1.- Se define como uso de garage-aparcamiento al de todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se considerarán incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos de alquiler o venta de autos.

- 2.- Se entiende por Estación de Servicio, toda instalación que contenga aparatos para el suministro de carburante.

3.- Se entiende por Talleres de Automóviles, los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles y maquinaria agrícola. Por su carácter mixto, de actividad industrial y de servicios, deberán cumplir asimismo la normativa para uso industrial.

57.2.- Usos pormenorizados

- Aparcamientos en planta baja y sótanos (G1).
- Aparcamientos en edificio exclusivo o en planta baja y sótanos de edificios no residenciales (G2).
- Talleres del automóvil y servicios públicos de transporte (G3).

Se excluyen de este apartado los talleres de chapa y pintura, que se consideran incluidos en el uso industrial.

- Estaciones de Servicio (G4).

Artículo 58º.- Uso de Industria y almacenaje (I)

58.1.- Definición

1.- A efectos de estas Normas se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias así como la preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

2.- Se incluye también en este uso de industria los almacenes, comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.

Se consideran también como de uso Industrial los talleres de Chapa y Pintura del automóvil.

58.2.- Usos pormenorizados

A los efectos de estas Normas se establecen cinco categorías:

1. Talleres artesanales (I1)

Comprende las actividades de artes y oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no producir molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen.

2. Pequeña industria compatible con la vivienda (I2)

Comprende los talleres de servicio y pequeñas industrias o almacenes que no produzcan molestias, o las produzcan tolerables, a

las viviendas situadas en el mismo edificio o en las inmediaciones, con máquinas o aparatos movidos a mano o por motores de potencia no superior a 10 C.V., con prohibición de producir humos, vertidos y olores contaminantes y con entrada independiente para este uso.

3. Industria incómoda admitida contigua a la vivienda (I3)

Comprende aquellas industrias o almacenes que causan incomodidades a las viviendas colindantes, pero que, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, pueden ser admitidas en zonas donde la mezcla de usos ya existente no justifique una limitación más rigurosa, cumpliendo las condiciones impuestas por la Legislación vigente y por las presentes Normas para la protección del Medio Ambiente y con las medidas correctoras que sean pertinentes.

En cualquier caso, quedan excluidas las Nocivas y las Peligrosas.

Se incluyen en este grupo los talleres de chapa y pintura del automóvil.

4. Industria en general (I4)

Comprende este grupo las industrias o almacenes que, incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, con medidas correctoras adecuadas pueden incorporarse al conjunto urbano en áreas no residenciales.

En cualquier caso, quedan excluidas las Nocivas y las Peligrosas.

5. Industrias especiales (I5)

Comprende este grupo las industrias extractivas o de cualquier otra naturaleza que, por sus especiales características, deben instalarse en zonas aisladas no urbanas.

58.3.- Localización

Se consideran cuatro posibles situaciones:

- A) En edificios de uso residencial.
- B) En edificios independientes en zonas residenciales.
- C) En zonas de uso industrial.
- D) En zonas alejadas del S.U. y del Suelo Apto para urbanizar, aisladas en Suelo No Urbanizable.

58.4.- Resumen de condiciones

En el cuadro siguiente se regulan las condiciones de situación y limitantes de las distintas categorías:

Categoría	1̄		2̄			3̄		4̄	5̄
Situación	A	B	A	B	C	B	C	C	D
Superficie máxima (m ²)	150	250	150	300	S.L.	1000	S.L.	S.L.	S.L.
Potencia máxima (CV)	3	10	3	10	S.L.	10	S.L.	S.L.	S.L.
Nivel Sonoro máximo (DC)	30	45	30	45	50	45	50	50	80

SL: Sin limitación.

l): la medición de la sonoridad se hará en los semiejes de las calles y en la parte exterior de los linderos o de las medianeras de solar o edificación.

58.5.- Características de los edificios y locales de uso industrial

En la proyección de estos edificios e instalaciones, además del estricto cumplimiento de las condiciones medio-ambientales señaladas en estas Normas y de la reglamentación establecida en la normativa vigente aplicable, se observarán las siguientes condiciones:

- En todos los casos, el volumen útil por cada puesto de trabajo no será inferior a 12 m³.
- Se dispondrán aseos independientes para cada sexo, dotados de un inodoro, un lavabo y una ducha por cada veinte puestos de trabajo, o fracción, o por cada 1.000 m², o fracción de superficie de producción o almacenaje.
- Las escaleras, rampas y demás áreas de circulación tendrán un ancho mínimo de 1,00 metro.
- Cuando la superficie de producción o almacenamiento sea superior a 500,00 m², se habilitará en el interior de la parcela, un área exclusivamente destinada a la carga y descarga de mercancías, con dimensiones suficientes para el estacionamiento y maniobra de los vehículos de transporte y el desarrollo de las operaciones.

Artículo 59º.- Uso de Servicios.

59.1.- Definición.

Comprende los edificios e instalaciones privados destinados a la prestación de servicios a terceros y de compraventa al pormenor de mercancías.

59.2.- Usos pormenorizados.

- Oficinas (SO): corresponde a las dependencias en que se desarrollan actividades particulares de prestación de servicios, funda-

mentalmente administrativos, a terceros. Incluye los despachos profesionales, servicios bancarios, etc...

- Comercial (SC): corresponde a los locales destinados a la compraventa al pormenor de productos y mercancías.
- Hotelero y Hostelero (SH): corresponde a los edificios de servicio público destinados al alojamiento temporal de las personas y actividades complementarias. Incluye los hoteles, hostales, pensiones, restaurantes, cafés, bares, etc,...
- Acampada (SA): corresponde a los espacios e instalaciones destinados al alojamiento temporal de las personas en tiendas de acampada, caravanas, autocaravanas, bulgalons, etc. y servicios o actividades complementarias como instalaciones deportivas, restaurantes, etc.
- Sociorrecreativo (SS): corresponde a los establecimientos destinados a la relación social, entretenimiento, recreo de las personas y actividades culturales. Incluye los Centros Sociales, casinos, cines, discotecas, Salas de reunión, etc,...

59.3.- Características de los locales destinados al uso de oficinas.

- Los despachos profesionales asimilarán las condiciones mínimas a cumplir a las de las viviendas o a las que se expresan a continuación, de obligado cumplimiento para las oficinas colectivas y centros administrativos.
- Las galerías de circulación interior de los locales no podrán comunicar directamente con dependencias de uso residencial.
- El acceso público se hará directamente desde el exterior.
- Cuando ocupen dos o más niveles de edificación, dispondrán de una escalera, de ancho no inferior a 1,25 metros, por cada 500 m² o fracción, de superficie de oficinas.

— Todas las oficinas, cualquiera que sea su superficie dispondrán de servicios higiénicos dotados, como mínimo, de un inodoro y un lavabo. Cuando la superficie total sea superior a 200,00 m², deberán disponer de un inodoro y un lavabo por cada 200,00 m² o fracción, separándose en estos casos los servicios por sexos.

— No se dispondrán puestos de trabajo estables a más de 10,00 metros de los huecos de ventilación e iluminación directas.

59.4.- Características de los locales destinados al uso comercial.

— El acceso público a este tipo de locales se hará directamente desde el exterior.

— Las galerías de circulación interior de los locales no podrán comunicar directamente con dependencias de uso residencial.

— El área de venta o superficie útil del local destinado al público no será inferior a 6,00 m², con un ancho libre mínimo de circulación interior de 1,25 metros, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con dependencias de uso residencial.

— Cuando ocupen dos o más niveles de edificación, dispondrán de una escalera, de ancho no inferior a 1,25 metros, por cada 500 m² o fracción, de superficie de venta.

— Todos los locales, cualquiera que sea su superficie, dispondrán de servicios higiénicos dotados, como mínimo, de un inodoro y un lavabo. Cuando la superficie de venta sea superior a 100,00 m², deberán disponer de un inodoro y un lavabo por cada 100,00 m² o fracción, separándose en estos casos los servicios por sexos.

— En todos los locales destinados al uso comercial habrá de construirse o habilitarse un almacén o trastienda de superficie no inferior al 10% del área de venta.

— Cuando se establezcan este tipo de locales en planta primera o semisótanos, sin formar parte de un establecimiento de la planta baja correspondiente, tendrán un acceso directo desde la calle.

— En sótanos solamente podrán establecerse almacenes anexos a los locales y, en este caso, no podrán ser independientes del local inmediato superior, al que se unirán mediante escaleras y otros huecos.

— Para los locales comerciales situados en pasajes, será condición necesaria que el ancho mínimo del pasaje sea igual o superior al 7% de la profundidad del mismo, sin que en ningún caso resulte inferior a cuatro metros (4,00 m).

— Los locales en uso tendrán su fachada tratada con la misma calidad que el resto del edificio. Los locales sin usar deberán tener la fachada, como mínimo, pintada a la cal.

59.5.- Características de los locales destinados al uso hotelero y hostelero.

— Todas las dependencias de los Hoteles, Hoteles-Apartamento y Pensiones se adecuarán, en cuanto a sus características dimensionales y técnicas, a las mínimas establecidas en el Decreto 78/86 de la Junta de Extremadura, de Ordenación Turística de Establecimientos Hoteleros y disposiciones legales que complementan o sustituyan al citado Decreto.

59.6.- Características de las instalaciones de acampada.

Las instalaciones de acampada, además de las reglamentarias establecidas en sus regulaciones específicas, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La superficie total acotada para la instalación no será inferior a 20.000 m² y la ocupada por la superficie de acampada no excederá del 50% de la total acotada.

- El área de concentración de tiendas y caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de 20,00 metros. Esta banda de separación deberá dotarse de arbolado.

- Las construcciones estables no ocuparán más del 2% de la superficie total acotada y tendrán una altura máxima de una planta o 4,50 metros.

- Se dispondrán servicios de aseo, separados por sexo, dotados de un lavabo, una ducha y un inodoro por cada 400 m², o fracción, de superficie de acampada.

59.7.- Características de los locales destinados al uso sociorrecreativo.

Todos los locales destinados a este uso cumplirán estrictamente las condiciones establecidas en la reglamentación específica aplicable, en el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas, así como las que, en su caso, puedan ser de aplicación del Reglamento de Actividades Molestas y de las presentes Normas Subsidiarias.

Artículo 60º.- Uso de Equipamiento Comunitario.

60.1.- Definición.

Es el correspondiente a los espacios y edificaciones o partes de éstos que, independientemente de su propiedad, dominio o

gestión, se destinan a la mejora de las condiciones de habitabilidad y calidad de vida de los núcleos urbanos.

60.2.- Usos pormenorizados.

- **Administrativo (EA):** corresponde a los edificios y locales destinados a la prestación de servicios de administración, local o supramunicipal.
- **Enseñanza (EE):** corresponde a los edificios o locales destinados a la enseñanza o la investigación pública o privada, en todos sus niveles y especialidades, así como los museos, bibliotecas, etc...
- **Deportivo (ED):** corresponde a los edificios e instalaciones destinadas a la cultura física y la práctica deportiva.
- **Social (ES-1):** corresponde a los locales y edificios donde se prestan servicios sociales necesarios o convenientes para el bienestar de la comunidad.
- **Sanitario (ES-2):** corresponde a los locales o edificios destinados a la atención, consulta y tratamiento médicos.
- **Religioso (ER):** corresponde a los edificios y locales destinados a cualquier culto y a la vida conventual.
- **Servicios urbanos (EU):** corresponde a los espacios y edificios relacionados con la prestación de servicios comunes como mercados, policía, limpieza viaria, recogida de basuras, cementerios, prevención y extinción de incendios, etc...

60.3.- Características.

Los locales, edificios y espacios destinados al uso de Equipamiento Comunitario deberán cumplir lo dispuesto en la Reglamentación específica aplicable a cada uso pormenorizado, y en las presentes Normas.

Artículo 61º.- Uso de Espacios libres.

61.1.- Definición.

Es el correspondiente a los espacios ajardinados y a las áreas peatonales para el recreo y esparcimiento de las personas.

61.2.- Usos pormenorizados.

- **Zonas verdes (LV):** corresponde a los espacios libres de uso público en las que la superficie ajardinada o arbolada es igual o superior al 50% del total, estando dotadas las zonas de estancia y circulación de peatones de pavimentos granulares fundamentalmente.

- **Áreas peatonales (LP):** corresponde a los espacios libres de uso público en los que predominan las superficies de suelo dotadas de pavimentos artificiales continuos sobre las ajardinadas.

61.3.- Características de las zonas verdes.

En las zonas verdes no podrán erigirse otras edificaciones que las integrantes de su ornamentación y amueblamiento urbano, las dependencias complementarias para el servicio y mantenimiento de las mismas, y aquellas que, sin exceder de la altura de una planta y ocupando una superficie máxima del dos por ciento (2%) de la superficie total, se destinen a usos culturales o recreativos que sirvan para potenciar la zona.

61.4.- Características de las áreas peatonales.

En las áreas peatonales (plazas, calles, áreas de juego, etc...) no se permitirán otras edificaciones o instalaciones que las que constituyan su ornamentación o amueblamiento urbano, así como edificaciones de carácter provisional, expresamente autorizadas por el Ayuntamiento, como kioscos, casetas, puntos de venta de helados, etc... En estos casos la altura máxima permitida será de una (1) planta y no podrá ocuparse una superficie mayor del cinco por ciento (5%) de la superficie total.

Cuando estas áreas se asienten sobre espacios de geometría no lineal (relación largo: ancho no superior a 5) deberán ajardinarse y arbolarse en, al menos el 25% de su superficie total.

Artículo 62º.- Uso Agrícola-Ganadero.

62.1.- Definición.

Es el correspondiente a las explotaciones de los recursos de origen vegetal o animal y al almacenaje de productos de la misma índole.

62.2.- Usos pormenorizados.

- **Explotaciones agrícolas (AA):** corresponde a las actividades agrícolas de secano y/o regadío, la horticultura, la floricultura y, en general toda clase de cultivos.
- **Explotaciones ganaderas (AG):** corresponde a las actividades de guarda y cría del ganado de cualquier especie, en régimen libre o estabulado.
- **Explotaciones cinegéticas (AC):** corresponde a la caza en zonas acotadas.
- **Explotaciones piscícolas (AP):** corresponde a las actividades de piscicultura y a las áreas reservadas de pesca.

- Selvicultura y explotaciones forestales (AS): corresponde a la plantación, repoblación y explotación maderera de montes forestales y bosques.
- Almacenaje primario (API): corresponde al almacenaje de aperos, maquinaria agrícola, productos recolectados, semillas, abonos, etc.

62.3.- Localización y características.

Las instalaciones y edificaciones correspondientes a este uso deberán instalarse en Suelo No Urbanizable y cumplir cuanto se determina en la Reglamentación vigente aplicable respecto a situación, vertidos, etc...

Únicamente se permitirá en Suelo Urbano el uso pormenorizado API previo Informe Técnico justificativo de que no produce molestias en los usuarios en los espacios o edificaciones colindantes. La autorización de este uso corresponderá, en cada caso, al Ayuntamiento de Carbajo, previo examen del Informe anteriormente citado.

Artículo 63º.- Uso de infraestructuras.

63.1.- Definición.

Es el correspondiente a los espacios ocupados por las redes e instalaciones de los servicios de abastecimiento y distribución de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y cualquier otro que pudiera desarrollarse.

63.2.- Usos pormenorizados.

Dentro de este uso global se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- Abastecimiento de agua (IA): incluye las instalaciones y conducciones destinadas a la captación, transporte, depuración, depósito y distribución de agua potable.
- Saneamiento (IS): corresponde a la red de evacuación de aguas residuales y pluviales, así como a las instalaciones de depuración de las mismas.
- Energía eléctrica (IE): corresponde al conjunto de subestaciones, centros de transformación y redes de transporte y distribución de energía eléctrica en alta y baja tensión.
- Alumbrado público (IL): incluye las instalaciones necesarias para la iluminación de las vías y espacios libres de dominio público, así como las conducciones de alimentación.

- Telefonía (IT): comprende las instalaciones, locales y redes de comunicación del servicio telefónico.

- Otras infraestructuras (IO): corresponde a las edificaciones, instalaciones y redes de cualquier otro servicio de infraestructuras que pudiera desarrollarse durante la vigencia de estas Normas.

63.3.- Características de la Red de Abastecimiento de Agua.

Para el dimensionado de la renovación de la red de abastecimiento y distribución o para ampliaciones de la existente, se adoptará como dotación mínima 250 litros por habitante y día en áreas de uso residencial, de 1,50 litros por segundo y hectárea en áreas industriales, y de 15 metros cúbicos por hectárea para el riego y limpieza de la red viaria y de los espacios libres.

El factor de punta para calcular el máximo consumo se tomará de valor 2,4.

La capacidad de los depósitos reguladores será, como mínimo, igual al máximo consumo diario de la totalidad del área a la que abastecen.

Los conductos se dimensionarán para una presión mínima de trabajo de 7,5 y 15 atmósferas de presión normalizada. Su instalación será subterránea, a una profundidad adecuada a las cargas de superficie, y colocados sobre lecho de arena de quince centímetros (0,15 m) de espesor mínimo.

Deberán instalarse bocas de riego e hidrantes contra incendios con espaciamientos y localización adecuados a las áreas en que se instalan.

Los elementos especiales de la red serán normalizados, de acuerdo con las prescripciones que, al respecto, establezca el Ayuntamiento.

63.4.- Características de la Red de Saneamiento.

Para el dimensionado de la renovación de la red de saneamiento o para ampliaciones de la existente, se adoptará como caudal mínimo el calculado para la red de abastecimiento, con excepción del previsto para el riego y limpieza viaria, incrementado en el caudal de aguas pluviales deducido del correspondiente estudio hidrológico, para un período de retorno de 100 años.

Las secciones y pendientes de los conductos se dimensionarán para que la velocidad esté comprendida entre 0,5 y 3,0 metros por segundo.

No se admitirán conductos de diámetro equivalente inferior a treinta centímetros (0,30 m) y la pendiente mínima en los ramales iniciales será del uno por ciento (1,00%).

Los conductos serán subterráneos y discurrirán por los espacios libres públicos.

En los cambios de alineación en planta o alzado, y en los tramos rectos de longitud superior a los 50,00 metros, se dispondrán pozos de registro.

63.5.- Características de la Red de Energía Eléctrica.

Las instalaciones correspondientes a las redes de Energía eléctrica se dimensionarán de acuerdo con las determinaciones del Reglamento de Alta Tensión y del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión que les sean de aplicación.

Los centros de transformación se instalarán en locales o dependencias de la planta baja o subterránea de las edificaciones. Se admitirá su instalación en edificios aislados, situados en espacios libres públicos o privados, en zonas en las que predomine la tipología de edificación exenta y siempre que su composición arquitectónica y el tratamiento de los paramentos exteriores armonice con las edificaciones y el medio inmediatos.

Las líneas de distribución en baja tensión en S.U. y Urbanizable serán subterráneas.

63.6.- Características de la Red de Alumbrado Público.

Además de las condiciones de la reglamentación específica que le sea de aplicación, las instalaciones de Alumbrado Público deberán cumplir las siguientes:

El nivel medio de iluminación será, como mínimo, el señalado en el correspondiente Plano de los de Ordenación incluidos en este Proyecto, con la uniformidad allí definida.

Las conducciones de alimentación en S.U. y Apto para Urbanizar serán subterráneas.

Los modelos de báculos, soportes, luminarias, etc... se hará siguiendo las directrices que al respecto defina el Ayuntamiento.

63.7.- Características de la Red de Telefonía y otras infraestructuras.

En la proyección y ejecución de las instalaciones correspondientes al servicio telefónico y a cualquier otra infraestructura que pudiera desarrollarse, se cumplirán las condiciones que al respecto se definan en la reglamentación específica aplicable y las directrices que, en cada caso, señale el Ayuntamiento.

En especial, en el emplazamiento y composición de los locales para centrales telefónicas o similares, en el trazado de las conducciones y en la elección de los elementos, se observarán

análogas condiciones a las señaladas en el apartado 65.5 para los centros de transformación y las conducciones de distribución.

Artículo 64.- Uso de Transportes y Comunicaciones.

64.1.- Definición.

Corresponde a las redes de comunicación urbana e interurbana y a los locales y dependencias con ellas relacionados.

64.2.- Usos pormenorizados.

- Red viaria (TV): corresponde a los espacios destinados a la circulación de peatones y vehículos no ferroviarios, así como al estacionamiento de estos últimos (aparcamientos).

64.3.- Características de la red viaria.

1. En el diseño y dimensionado de nuevas vías urbanas se cumplirán las siguientes condiciones:

- Las vías de tráfico rodado dispondrán de doble acerado para peatones, de ancho no inferior a 1,00 metro y pendiente longitudinal menor del ocho por ciento (8,00%), siendo obligatorio su escalonamiento para pendientes superiores en bancadas de altura no superior a veinticinco centímetros (0,25 m).

- La anchura de la calzada destinada al tráfico rodado será, como mínimo, de cuatro metros (4,00 m) cuando se trate de vías de un solo sentido, y de tres metros (3,00 m) por cada carril en los demás casos.

- La pendiente longitudinal de las vías no será inferior al uno por ciento (1%), salvo que quede asegurada por medios especiales la evacuación de las aguas pluviales.

- Los pavimentos se adecuarán a la naturaleza del subsuelo y el tráfico previsible, así como a las características estéticas del área.

- Las dimensiones mínimas de cada plaza de aparcamiento serán 2,50 x 5,00 metros para vehículos ligeros y 3,00 x 9,00 metros para los pesados.

2. En las actuaciones de modificación o renovación de la red viaria urbana actual se procurará su adaptación a los criterios señalados en el apartado anterior. Cuando no sea posible la adopción de las anchuras necesarias para separar los tráficos de vehículos y peatones, se establecerá el sistema compartido de la superficie para ambos, unificando el tratamiento superficial sin diferenciación de niveles entre calzada y acerados.

3. En el diseño, dimensionado y reformas de las vías interurbanas se cumplirán las condiciones establecidas en la reglamentación

específica y las que en cada caso disponga el Órgano de la Administración del que dependa la vía de que se trate.

4. Previsión de aparcamiento. Será obligatoria la inclusión, en el interior de las parcelas (salvo que el Ayuntamiento, previo Informe Técnico, aprecie imposibilidad física), de las siguientes plazas de aparcamiento.

— Áreas residenciales: 1 plaza por vivienda, para promociones de más de 2 viviendas o 200 m².

— Áreas industriales: 1 plaza por cada 100 m² de superficie edificada.

— Áreas de servicios y/o equipamiento: 1 plaza por cada 100 m² de superficie edificada.

— Áreas deportivas: 1 plaza por cada 25 m² de superficie destinada a este uso.

CAPÍTULO V.- CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS

Artículo 65º.- Disposiciones generales.

Todas las edificaciones destinadas a cualquiera de los usos permitidos, deberán cumplir las condiciones establecidas por la reglamentación vigente en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias y durante la ejecución.

Artículo 66º.- Viviendas interiores.

No se autorizan viviendas interiores, entendiéndose por tales aquéllas que no cumplan lo especificado para las viviendas exteriores en el artículo 56.3 de estas Normas.

Artículo 67º.- Viviendas en sótanos y semisótanos.

No se autorizan viviendas en sótanos ni semisótanos.

Artículo 68º.- Condiciones de habitabilidad.

Todos los locales o piezas destinados al reposo, estancia y desarrollo de actividades de las personas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Sitarse en una planta de edificación íntegramente comprendida sobre la rasante del pavimento o terreno exterior en contacto con la edificación.
- Reunir las características dimensionales suficientes para el uso a que se destinen, con una altura libre de piso no inferior a 2,50 m.

- Disponer de huecos de iluminación y ventilación de superficie no inferior a la sexta parte de la del local y directamente comunicados con espacios libres exteriores o patios de parcela de dimensiones no inferiores a las establecidas.

- En locales en los que se genere la producción de gases o humos se dispondrán, además, los elementos o conductos de ventilación forzada o activada necesarios para garantizar su evacuación.

Artículo 69º.- Condiciones de aislamiento y estanqueidad.

Todas las nuevas construcciones, así como la ampliación o modificación de las existentes, que se realicen en desarrollo de estas normas, cumplirán las disposiciones vigentes sobre el ahorro de energía y el aislamiento acústico. A tal fin tanto los materiales empleados como su diseño y solución constructiva se adecuarán a las condiciones establecidas en la legislación o normativa específica de aplicación.

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

Artículo 70º.- Accesos a las edificaciones.

En la proyección de las nuevas edificaciones, se observarán las siguientes condiciones respecto al acceso desde el exterior y circulación interior:

- El acceso desde el exterior a las edificaciones podrá realizarse directamente desde la vía pública, o a través de espacios libres privados, en cuyo caso dicho espacio deberá quedar debidamente pavimentado, con un ancho mínimo de 3 metros (3,00 m), en todo el recorrido desde el exterior hasta la edificación y posibilitará el ocasional acceso rodado de vehículos cuando la longitud del recorrido sea superior a 10 metros (10,00 m).
- La puerta de entrada a la edificación tendrá un ancho mínimo de 1,30 metros y una altura libre mínima de 2,10 metros.
- Los portales tendrán una anchura mínima de 2,25 metros desde el acceso exterior hasta el arranque de la escalera principal y aparatos elevadores.
- Los distribuidores de accesos a viviendas y locales tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros, cuando presten servicio a un número no superior de cuatro locales o viviendas. En caso contrario el ancho mínimo será de 1,50 metros.

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

Artículo 71º.- Escaleras y rampas.

Cuando la comunicación vertical entre niveles de una edificación se resuelva mediante escaleras, éstas habrán de satisfacer las siguientes condiciones:

- Su anchura útil no será inferior a 1,25 metros en edificios de uso público, y a 1,00 metros en edificios colectivos privados o locales particulares, con una altura libre no inferior a 2,20 metros en cualquier caso.
- El desarrollo de cada tramo no tendrá más de dieciséis peldaños, con una altura de tabica no superior a 18,50 centímetros y una anchura de huella no inferior a 27,00 centímetros.
- Las escaleras de uso público o colectivo dispondrán obligadamente, salvo los tramos situados en planta baja o bajo rasante, de iluminación y ventilación natural en cada planta mediante huecos, de superficie no inferior a 1 m², directamente comunicados con patios de parcela o espacios libres exteriores.
- Cuando las diferencias entre niveles de la edificación sean salvadas mediante rampas, la anchura de éstas será la del elemento de paso a que correspondan, con un mínimo de 1,00 metro y una pendiente máxima del 10%. Cuando se trate de rampas auxiliares de escaleras su ancho podrá reducirse a 0,50 metros, adecuándose su pendiente a la funcionalidad de la rampa.

Artículo 72º.- Patios de ventilación e iluminación.

Tanto la superficie como las dimensiones mínimas que habrán de cumplir los patios de parcela de las edificaciones, cualquiera que sea el uso a que se destinen, serán las que en cada caso establezca la reglamentación de viviendas de protección oficial vigente en la fecha de expedición de la correspondiente licencia de edificación.

Además, su forma y dimensiones deberán cumplir lo especificado en el apartado 19 del artículo 38 de estas Normas.

Artículo 73º.- Dotación de agua potable.

Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para cubrir las necesidades del uso a que se destine, que en el caso de uso residencial se estimarán a razón de 250 litros por residente de consumo diario.

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

No podrá otorgarse licencia para la construcción de ningún edificio o instalación hasta tanto no quede totalmente garantizado el caudal de agua (y, en su caso, potabilidad de la misma) necesario para el desarrollo de la actividad a que se destine.

A tal efecto, cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse en la solicitud de licencia municipal la procedencia de las aguas, el emplazamiento, forma y aforo de la captación, y las garantías de su potabilidad y del caudal suministrado.

Artículo 74º.- Evacuación de aguas.

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

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

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

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

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

Como excepción, siempre que su necesidad quedase suficientemente justificada y que la normativa específica aplicable lo admitiese, podrá autorizarse el vertido a vaguadas y cauces naturales de las aguas residuales cuando se disponga el sistema de depuración necesario para garantizar la inocuidad de los vertidos.

Artículo 75º.- Evacuación de humos y gases.

Todo edificio en cuyos locales se produzcan humos y gases de combustión deberá estar dotado de chimeneas y conductos de

evacuación suficientemente aislados y revestidos, para evitar transmisión de calor u ocasionar molestias a las propiedades contiguas.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán una altura no inferior a un metro sobre la cubierta más alta de las situadas a una distancia de hasta 10 metros del remate de la conducción.

En las salidas de humos y gases que provengan de cocinas e instalaciones de calefacción colectivas y en chimeneas industriales será preceptivo el empleo de filtros depuradores.

Artículo 76º.- Dotación de energía eléctrica.

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

En las construcciones en que hubiese instalaciones diferenciadas según distintos consumidores, se dispondrá de un local para albergar la batería de contadores individualizados.

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

Artículo 77º.- Cerramientos.

Todas las parcelas situadas en S.U., que no estén edificados, deberán estar cerrados con cercados de dos metros (2,00 m) de altura mínima, ejecutados con materiales y espesores que garanticen, a juicio del Ayuntamiento, la solidez y conservación de los mismos, así como la imposibilidad de acceso incontrolado al interior.

CAPÍTULO VI.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Artículo 78º.- Disposiciones generales.

1. Toda construcción, tanto en su conjunto como en cada uno de los elementos que la definen, deberá adecuarse a la tipología edificatoria, las condiciones estéticas, de composición, diseño, materiales y métodos constructivos de la localidad.

2. Cuando el Ayuntamiento estime que el Proyecto de una edificación de nueva planta, o de reforma de una existente, no cumple lo dispuesto en el apartado anterior, denegará la licencia solicitada, haciendo constar los motivos de la denegación.

3. En las obras de reforma se conservarán los elementos arquitectónicos que dan carácter al edificio y, si se encontraran elementos ocultos de interés, se procurará devolverlos a su antigua función.

4. Para demoler o reformar cualquier edificio que a juicio del Ayuntamiento, tenga valores estéticos o histórico-artísticos, propios o en relación con su entorno, se solicitará informe previo a la Dirección General de Patrimonio Cultural, de la Consejería de Cultura y Patrimonio de la Junta de Extremadura.

5. En las zonas de S.U., a través de los correspondientes Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización, se procurará conseguir unidades coherentes en el aspecto formal y estético, mediante el diseño adecuado de los espacios abiertos, la red viaria y la disposición de los edificios, así como de los materiales previstos para la urbanización, edificación, ajardinamiento y amueblamiento urbano.

Artículo 79º.- Tratamiento de fachadas.

1.- En las áreas normativas definidas como “Zona A: Casco antiguo” se emplearán únicamente los siguientes tratamientos:

- Fábrica o chapados de pizarra del lugar.
- Enfoscados y pinturas de colores oscuros, crema o blancos.
- Combinación de los dos tratamientos anteriores utilizando la pizarra en formación de zócalos o definición de huecos.

2.- En las restantes áreas normativas podrán emplearse en fachada, además de los tratamientos señalados en el apartado 1 anterior, el ladrillo tosco de tonalidad uniforme en colores oscuros. No se autorizan los colores claros ni el rojo.

3.- Se prohíbe expresamente el empleo de azulejos y baldosas de terrazo o similares en el revestimiento, total o parcial, de las fachadas, así como en la formación de zócalos, recercado de huecos, etc... tanto en las edificaciones de nueva planta como en las reformas de las existentes.

4.- Cuando así lo aconsejase el ornato público, podrá el Ayuntamiento ordenar la ejecución de obras de mejora y tratamiento de las fachadas existentes, para adecuarlas a las condiciones de este artículo.

Artículo 80º.- Medianerías y otros paramentos.

1. Todas las medianeras y demás paramentos de las construcciones que, como consecuencia de la composición de las edificaciones o de las diferentes alturas de las colindantes, sean visibles desde los espacios libres de uso público, se tratarán igual que las fachadas.

2. En circunstancias excepcionales, el Ayuntamiento autorizará otros tratamientos para estos paramentos, siempre que se justifique en el Proyecto correspondiente que la elección de materiales, color, textura y diseño de formas se integra en la composición general del propio edificio y su entorno inmediato. La apreciación de estas circunstancias corresponde al Ayuntamiento.

3. Cuando así lo aconsejase el ornato público, podrá el Ayuntamiento ordenar la ejecución de obras de mejora y decoración de los paramentos al descubierto existentes.

4. Se prohíbe expresamente acabar esta clase de paramentos con productos bituminosos de colores oscuros, fibrocemento o materiales similares desde el punto de vista estético.

Artículo 81º.- Cubiertas.

• Las cubiertas utilizarán como elemento de cubrición los siguientes materiales:

— Placas planas de pizarra del lugar.

— Tejas curvas o planas cerámicas o de hormigón de colores pardos o rojo prohibiéndose los colores claros.

• Únicamente, en áreas exclusivamente de uso industrial podrán utilizarse otro tipo de materiales, que deberán ser autorizados por el Ayuntamiento específicamente en cada caso, con las condiciones que se consideren convenientes en cuanto a color, calidad, textura, etc...

Artículo 82º.- Carpintería y cerrajería.

Se prohíbe expresamente el aluminio en elementos visibles desde el exterior.

La cerrajería será forjada, de fundición o de perfiles metálicos pintada de negro.

La carpintería exterior será de madera barnizada en su color o metálica para pintar en colores oscuros.

En todo caso la autorización de los diseños, colores, materiales y texturas corresponde al Ayuntamiento, que podrá rechazar los que se propongan cuando alteren el orden estético de la zona en que se proyecten.

Artículo 83º.- Cornisas y aleros.

1.- Se recomienda la construcción de estos elementos, que podrán realizarse macizos de piedra del lugar, chapados del mismo material o enfoscados y pintados en consonancia con la de los paramentos en los que se integran.

2.- Respecto al saliente de cornisas y aleros se estará a lo dispuesto en el artículo 48 de estas Normas.

Artículo 84º.- Elementos sobre la cubierta de las edificaciones.

Todos los elementos que se pretenda construir sobre la cubierta de las edificaciones (art. 45 de estas Normas) quedarán integrados en la composición del edificio o ocultos, de tal forma que no sean visibles desde ningún punto de las vías públicas.

Artículo 85º.- Tratamiento de espacios libres privados.

Los espacios interiores de las parcelas no ocupados por la edificación deberán destinarse a “zonas verdes privadas”. No obstante, podrán realizarse en ellos construcciones auxiliares de su función o de uso deportivo, siempre que, conjuntamente con la edificación principal, no se rebase el coeficiente de edificabilidad máximo, y cumpliendo las restantes condiciones correspondientes a la zona y la tipología edificatoria.

En el correspondiente proyecto de construcción deberá incluirse la definición del tratamiento de tales espacios.

Artículo 86º.- Marquesinas y toldos.

No se autorizan marquesinas ni toldos.

CAPÍTULO VII.- CONDICIONES MEDIO-AMBIENTALES

Artículo 87º.- Disposiciones generales.

1. El funcionamiento y desarrollo de actividades se realizarán en las debidas condiciones para impedir que se deriven de ellas perjuicios debidos a la emisión de vertidos, ruidos, vibraciones, gases, humos, emisión de partículas, olores, radioactividad o cualquier otro tipo de perturbación para las personas, la riqueza animal o vegetal y, en general, para el medio ambiente.

2. En todo caso, será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como el resto de la Legislación aplicable en cada caso.

3. Las industrias fabriles que deban ser consideradas como Insalubres o Peligrosas sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia superior a 2.000 metros del núcleo de población más próximo (artículo 4 del Reglamento citado).

4. En relación con las actividades Molestas, para la concesión de la correspondiente licencia se exigirá que las chimeneas, vehículos y demás elementos o actividades que puedan producir

humos, polvo, ruidos o vertidos, estén dotados inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

5. Las actividades calificadas como Insalubres en atención a producir humos, nieblas, polvo, vapores o gases, deberán obligatoriamente estar dotadas de las instalaciones adecuadas y eficaces para la precipitación del polvo, o la depuración de vapores o gases.

6. En ningún caso las concentraciones de gases, vapores, humos, polvo o neblinas en el interior de las explotaciones podrá sobrepasar los valores que se indican en el Anexo 2 del Reglamento citado.

Artículo 88º.- Emisión de ruidos.

El nivel sonoro producido por las actividades se medirá mediante sonómetro de la escala A, debiendo cumplir los límites que a continuación se señalan, en función del uso a que se destinan las edificaciones o locales colindantes.

USO DOMINANTE EN LOCALES COLINDANTES	Emisión máxima	Recepción máxima
Sanitario y asistencial	40 db	25 db
Residencial y hotelero	45 db	30 db
Enseñanza, Oficinas, Comercial, Religioso y Sociorrecreativo	55 db	40 db
Otros usos	75 db	60 db

Además, deberán cumplirse los niveles definidos en el artículo 58.4 para los niveles sonoros de las diferentes categorías y situaciones de las industrias.

Artículo 89º.- Residuos sólidos.

1. Los basureros, estercoleros y otros lugares destinados a la recepción de residuos sólidos urbanos se ubicarán en lugares poco visibles, donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a los núcleos de población o vías públicas, y siempre que se garantice la imposibilidad de contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

2. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de los residuos citados, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos (B.O.E. nº 96 de 22 de abril de 1998).

Artículo 90º.- Vibraciones.

No podrá autorizarse el funcionamiento de maquinaria o instalaciones que produzcan vibraciones perceptibles sin la utilización de instrumentos, en cualquier punto del perímetro del local o parcela donde se desarrolla la actividad.

Para su corrección, si las hubiere, se dispondrán bancadas antivibratorias exentas y apoyos elásticos en todos los elementos de la instalación susceptibles de transmitir vibraciones al exterior.

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo IV del Decreto 2/1991 de la Consejería de Sanidad y Consumo de la Junta de Extremadura sobre "Regulación de Ruidos" y lo establecido en el Decreto de la Junta de Extremadura 19/1997, de 4 de febrero, de Reglamentación de Ruidos y Vibraciones.

Artículo 91º.- Pescaderías, carnicerías y similares.

Las actividades cuyo objeto sea almacenar o expender mercancías de fácil descomposición, deberán estar dotadas de cámaras frigoríficas de dimensiones adecuadas.

Artículo 92º.- Motores. Grupos electrógenos.

Sin perjuicio de las intervenciones que deba ejercer la Delegación de Industria, en los comercios, casas-habitación, edificios y locales públicos en general, con ocasión del desempeño de actividades a ella encomendadas, con el fin de evitar vibraciones o ruidos molestos, no podrán instalarse en lo sucesivo motores fijos, cualquiera que sea su potencia, en el interior de los locales citados, sin la licencia municipal. Lo mismo se aplicará en el caso de instalación de grupos electrógenos de reserva instalados en teatros, cines y demás locales de pública concurrencia, así como las instalaciones de aireación, refrigeración y calefacción por aire caliente.

Artículo 93º.- Fábricas de cemento.

Las medidas para evitar la contaminación atmosférica producida por estas fábricas se ajustarán a lo establecido en la Reglamentación del Ministerio de Industria (Decreto de 7 de noviembre de 1968).

Artículo 94º.- Materias inflamables.

Se prohíbe la instalación, en locales que formen parte de edificios destinados a vivienda, de aquellas actividades que exijan la utilización de materias primas de naturaleza inflamable o explosiva.

Las edificaciones destinadas a depósito de películas, los almacenes de productos inflamables, la industria e instalaciones petrolíferas, los garajes, las estaciones de servicio y las actividades relacionadas

con el empleo de la energía nuclear deberán atenerse, en lo que se refiere a su localización y medios de protección y seguridad a lo previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas (artículos 23 a 28), así como a sus reglamentaciones particulares.

Los almacenes de gases envasados se ajustarán, en lo que se refiere a su localización y características de sus instalaciones, a las Órdenes Ministeriales de 23 de mayo y 1 de diciembre de 1961, del Ministerio de Industria.

La instalación y funcionamiento de centrales eléctricas, líneas de transporte eléctricas y estaciones de transformación se regirán por la Orden Ministerial de 10 de abril de 1949.

La utilización de productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales se regirá por la Reglamentación del Ministerio de Industria, aprobada el 21/06/1968.

CAPÍTULO VIII.- CONDICIONES DE PROTECCIÓN

Artículo 95º.- Disposiciones generales.

Se incluyen en este Capítulo las disposiciones encaminadas a la protección del conjunto de bienes patrimoniales, naturales o artificiales, de carácter urbano o rural, que tienen especial interés histórico, artístico, típico o tradicional, que caracterizan todo o parte del territorio municipal o forman parte de elementos necesarios o convenientes para el desarrollo de las actividades de sus habitantes.

La protección efectiva de esos elementos se complementará mediante las disposiciones contenidas en el "TÍTULO VIII: CATÁLOGO" de estas Normas, así como, en su caso, con las que se contemplen en los Planos Especiales que se redacten al efecto.

Artículo 96º.- Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Cultural.

Se estará a lo dispuesto en el Título II de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, sobre protección, conservación y mejora de los inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico- Artístico y Cultural.

La relación pormenorizada, la asignación de niveles de protección y las condiciones de protección de las edificaciones y espacios urbanos se incluye en el Título VIII: CATÁLOGO de estas Normas.

Artículo 97º.- Protección de espacios no urbanos

Como se ha señalado en el apartado correspondiente de la Memoria Informativa, los Espacios no urbanos a proteger son:

- Ribera del Río Tajo.
- Ribera de Carbajo.
- Vías Pecuarías.
- ZEPA-ZEC "Sierra de San Pedro".
- ZEPA "Cedillo-Tajo Internacional".

La reglamentación específica a aplicar para la protección de estos espacios se incluye en el artículo 101. (Protección del paisaje y los espacios naturales) y los Capítulos III, IV y V del Título VII (Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable) de estas Normas.

Artículo 98º.- Protección de carreteras.

Se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras de Extremadura (Ley 7/1995, de 27 de abril) y en el resto de la reglamentación vigente aplicable. A continuación se relacionan las disposiciones más importantes relativas a la protección de estas vías interurbanas:

1. Las edificaciones o construcciones que se pretenda ejecutar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos lindantes con ellas, no podrán situarse dentro de la zona limitada por las líneas límite de edificación situadas, a ambos lados de la carretera. Estas líneas serán, en S.U., las alineaciones definidas en los Planos de Proyecto de estas Normas. Para el Suelo No Urbanizable dichas líneas discurren paralelamente a cada arista exterior de la calzada a una distancia de:

- 50,00 metros en autopistas, autovías, vías rápidas y variantes de población.
- 25,00 metros en el resto de las Carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales.
- 15,00 metros en las carreteras clasificadas como vecinales.

2. De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 23, 24 y 25 de la Ley de Carreteras de Extremadura, se establecen, en las carreteras y sus inmediaciones, las siguientes zonas de influencia:

Zona de dominio público:

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

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, de terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento, con el terreno natural.

Zona de servidumbre:

La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por las zonas de dominio público definida en el artículo 21 de la Ley de Carreteras y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de 8 metros en el resto de las carreteras, clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de dos metros en las carreteras clasificadas como vecinales medidas desde las citadas aristas.

Zona de afección:

La zona de afección de la carretera consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, de treinta y cinco metros en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales, y de veinte metros en las carreteras clasificadas como vecinales desde las citadas aristas.

3. Respecto a las actuaciones permitidas en cada zona, se estará a lo siguiente:

A) En la zona de dominio público sólo podrán realizarse obras, actividades o instalaciones, previa autorización de la Administración Titular de la vía, directamente relacionadas con la construcción, explotación y conservación de la vía, cuando sea imprescindible para la prestación de un servicio público de interés general.

B) En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la Administración Titular de la Carretera.

C) En la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora de las construcciones e instalaciones ya existentes, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, para ejecutar en esta zona cualquier tipo de obras o instalaciones, fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas, verter residuos y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización de la Administración Titular de la Carretera.

Artículo 99º.- Protección de las líneas de energía eléctrica de alta tensión.

La servidumbre de paso de energía no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él dejando a salvo dicha servidumbre.

En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de las establecidas en el Reglamento de líneas de alta tensión de 28 de noviembre de 1968:

- Edificios y construcciones $3,3 + \frac{U}{100}$ l metros, con un mínimo de 5 metros.
- Bosques, árboles y masas de arbolado $1,5 + \frac{U}{100}$ 2 metros con un mínimo de 2 metros.

En las líneas aéreas, para el cómputo de estas distancias se tendrá en cuenta la situación respectiva más favorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate. (Decreto del Ministerio de Industria del 20 de octubre de 1966 y demás disposiciones vigentes).

(U, tensión compuesta en KV.)

Artículo 100º.- Protección de aguas.

Se estará a lo dispuesto en la reglamentación vigente aplicable. A continuación se relacionan los cuerpos normativos más importantes relativos a la protección de este bien fundamental:

- Ley de Aguas (Ley 29/1985, de 2 de agosto, modificada por la Ley 46/1999).
- Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril).
- Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica (Real Decreto 927/1988, de 29 de julio).
- Real Decreto 2473/1985, de 27 de diciembre, por el que se aprueba la tabla de vigencias a que se refiere el apartado 3 de la disposición derogatoria de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Integración en las Confederaciones Hidrográficas de las funciones de las Comisarias de Aguas y se modifica su estructura orgánica. (Real Decreto 1821/1985, de 1 de agosto).

- Normas complementarias en relación con las autorizaciones de vertidos de aguas residuales. (Orden de 23 de diciembre de 1986).
- Normas de emisión, objetivos de calidad y métodos de medición de referencia relativos a determinadas sustancias nocivas o peligrosas contenidas en los vertidos de aguas residuales. (Orden de 12 de noviembre de 1987).
- Características básicas de calidad en corrientes de aguas superficiales cuando sean destinadas a la producción de agua potable (Orden de 11 de mayo de 1988).
- Normas de calidad de las aguas de baño. (Real Decreto 734/1988 de 1 de julio).
- Nuevas sustancias nocivas o peligrosas que puedan formar parte de determinados vertidos de aguas residuales. (Orden de 13 de marzo de 1989).
- Normas para la fijación en ciertos supuestos de valores intermedios y reducidos del coeficiente K, que determina la carga contaminante de canon de vertido de aguas residuales (Orden de 19 de diciembre de 1989).

Especialmente, se tendrán en cuenta las determinaciones siguientes:

1. Cualquier actuación que pueda incidir sobre las aguas superficiales o subterráneas, los cauces, riberas, márgenes, etc.. deberá contar, como requisito previo, con la correspondiente autorización del Organismo de Cuenca Confederación Hidrográfica del Tajo.

2. La instalación de actividades susceptibles de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico (aguas superficiales, aguas subterráneas y cauces de corrientes según se define en el artículo 2 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico anteriormente citado) y, en particular, el vertido de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa, debiendo los titulares de dichas actividades solicitar la misma y obtenerla con anterioridad al inicio de sus actividades.

Se consideran vertidos, según la Ley de Aguas, los que se realicen directa o indirectamente en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de éstos, así como los que se lleven a cabo en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito.

Será de aplicación lo indicado en los artículos 245 a 252 (“Autorizaciones de vertido”) del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

3. En todo caso, se establecen las zonas de servidumbre y policía de los cauces, conforme a lo dispuesto en los artículos 6-a y 7 de la Ley de Aguas, de 5,00 y 100,00 metros de anchura respectivamente, medidos horizontalmente a partir del nivel de la máxima avenida ordinaria.

4. No se autorizará la construcción de edificaciones en dos franjas de quince metros (15,00 m) de anchura, medidos horizontalmente a partir del nivel de la máxima avenida ordinaria.

Los edificios existentes en esas franjas de terreno a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias tendrán la consideración de “Edificaciones fuera de Ordenación en situación 1” (artículo 53 de estas Normas).

5. A continuación se transcribe el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, relativo a la protección del citado Dominio Público y el régimen de corrientes.

“1.- En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

2.- La modificación de los límites de la zona de policía, cuando concorra alguna de las causas señaladas en el artículo 6 de la Ley de Aguas, sólo podrá ser promovida por la Administración del Estado, Autonómica o Local.

La competencia para acordar la modificación corresponderá al Organismo de cuenca, debiendo instruir al efecto el oportuno expediente en el que deberá practicarse el trámite de información pública, y el de audiencia a los Ayuntamientos y Comunidades Autónomas en cuyo territorio se encuentren los terrenos gravados y a los propietarios afectados. La Resolución deberá ser publicada, al menos, en el Boletín Oficial de las provincias afectadas.

3.- La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales

regulados en este Reglamento. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas.”

Artículo 101º.- Protección del paisaje y los espacios naturales.

1.- El Ayuntamiento denegará la licencia o aprobación a todo Plan, Proyecto o acto que tienda a la destrucción, deterioro o desfiguración de paisaje, o su ambientación dentro de la naturaleza.

2.- Toda actuación que se prevea pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural, introduzca cambios importantes en la geomorfología o, en general, que se prevea puede actuar negativamente sobre los ecosistemas, necesitará presentar, previo a la licencia, un Estudio de Impacto Ambiental, informado favorablemente por el Organismo Competente (Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura).

3.- Edificación: La disposición de alturas, volúmenes y materiales deberá cuidarse de modo que armonice con su entorno. En este sentido, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura podrá informar desfavorablemente los Proyectos o exigir las reformas que considere oportunas.

4.- Silos y depósitos: Se prohíbe construirlos con dimensiones tales que no estén en proporción con la edificación circundante.

5.- Construcciones para servicio de las carreteras: Estas construcciones, cuando se realicen en las zonas autorizadas, deberán integrarse armónicamente en el conjunto y el paisaje de la zona. Estarán dotadas de los aparcamientos que se consideren necesarios totalmente independientes de la carretera, de modo que no interfieran con el tráfico.

6.- Imágenes y símbolos en las cumbres de las montañas: Se cuidará el valor intrínseco de las esculturas y la composición paisajística, siendo en todo caso competencia de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura la autorización o prohibición de la realización.

7.- Singularidades paisajísticas: Se protegerán los elementos o particularidades del paisaje, como peñones, piedras, árboles especiales, cerros o valles con algún interés especial, etc., con las siguientes medidas:

a) Se establecerá una zona de defensa aprobada por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de radio no menor de 200 metros y centro el elemento a defender.

b) Se prohíbe cualquier tipo de edificación en la zona de defensa.

8.- Basureros, estercoleros, cementerios de coches, vertederos de escombros, etc... Se estará a lo indicado en el artículo 89 de estas Normas.

Artículo 102º.- Protección de zonas de interés arqueológico.

a) En los yacimientos arqueológicos de este término municipal recogidos en la Relación de Bienes Catalogados en el “Título VIII: CATÁLOGO” de estas Normas, se prohíbe toda operación de desarrollo, urbanización y edificación. En todos los casos el entorno de protección de los yacimientos será de 200 metros respecto a la coordenada de posición del mismo.

b) En las zonas donde a causa de movimientos de tierra, operaciones de desarrollo, urbanización o edificación se produzcan hallazgos casuales de interés arqueológicos o se presuma la existencia de posibles yacimientos se actuará a los efectos conforme lo indicado en los artículos 54 y 55 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

TÍTULO VI.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO I.- DIVISIÓN NORMATIVA

Artículo 103º.- División Normativa: Zonificación.

En función de sus características diferenciadas, se establecen en el Suelo clasificado como Urbano, las siguientes Zonas:

Zona A: Casco Antiguo

Zona B: Residencial Ensanche.

Zona C: Tolerancia Industrial.

Zona D: Industrial.

Zona E: Equipamiento Institucional Público.

Zona F: Zonas Verdes.

Zona G: Deportivo.

La delimitación de cada una de estas zonas figura en el Plano 4.2. (“Clasificación del Suelo. Zonificación”) de los incluidos en los de Ordenación de estas Normas.

CAPÍTULO II.- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

Artículo 104º.- Condiciones Particulares de la Zona A: CASCO ANTIGUO.

Toda edificación que se ubique en esta Zona cumplirá las siguientes condiciones:

1.- Usos permitidos: R/GI/II/S/E/L/TV

2.- Tipologías autorizadas: MD/MM/ES

3.- Parcela mínima: 60 m² (1)

4.- Fachada mínima: 5 m (2)

5.- Edificabilidad máxima: 2,00 m²/m²

- 6.- Número máximo de plantas: 2
- 7.- Altura máxima permitida: 7,50 m
- 8.- Fondo máximo edificable: 20,00 m

- (1) Para el tipo de edificación ES: 100 m².
- (2) Para el tipo de edificación ES: 10,00 m.

Artículo 105º.- Condiciones Particulares de la Zona B: RESIDENCIAL ENSANCHE.

Toda edificación que se ubique en esta Zona cumplirá las siguientes condiciones:

- 1.- Usos permitidos: R/G1/G2/G3/I1/I2/S/E/L/I(1)/TV
- 2.- Tipologías autorizadas: MD/MM/AS/EH/ES
- 3.- Parcela mínima: 100 m²
- 4.- Fachada mínima: 5,00 m (2)
- 5.- Edificabilidad máxima: 1,50 m²/m²
- 6.- Número máximo de plantas: 2
- 7.- Altura máxima permitida: 7,50 m
- 8.- Fondo máximo edificable: 20,00 m.

- (1) Excepto instalaciones de potabilización de agua, depuración de aguas residuales, líneas eléctricas de alta o media tensión y subestaciones eléctricas.
- (2) Para el tipo de edificación AS y ES: 10,00 m.

Artículo 106º.- Condiciones Particulares de la Zona C: TOLERANCIA INDUSTRIAL.

Toda edificación que se ubique en esta Zona cumplirá las siguientes condiciones:

- 1.- Usos permitidos: R/G/I1/I2/I3/S/EA/ESI/EU/L/I(1)/TV
- 2.- Tipologías autorizadas: MD/MM/ES
- 3.- Parcela mínima: 100 m²
- 4.- Fachada mínima: 5,00 m (2)
- 5.- Edificabilidad máxima: 2,00 m²/m²
- 6.- Número máximo de plantas: 2
- 7.- Altura máxima permitida: 7,50 m.
- 8.- Fondo máximo edificable: 20,00 m.

- (1) Excepto instalaciones de potabilización de agua, depuración de aguas residuales, líneas eléctricas de alta o media tensión y subestaciones eléctricas.
- (2) Para el tipo de edificación ES: 10,00 m.

Artículo 107º.- Condiciones Particulares de la Zona D: INDUSTRIAL.

Toda edificación que se ubique en esta Zona cumplirá las siguientes condiciones:

- 1.- Usos permitidos: RU(1)/G/I1/I2/I3/I4/SO/SC/SH (2) /SS/EA/ESI/EU/L/I/TV
- 2.- Tipologías autorizadas: MD/MM/AS/EI/ES
- 3.- Parcela mínima: 100 m²
- 4.- Fachada mínima: 10,00 m
- 5.- Edificabilidad máxima: 2 m²/m² (MD/MM/AS/ES) - 4,50 m³/m² (EI)
- 6.- Número máximo de plantas: 2
- 7.- Altura máxima permitida: 7,50 m (MD/MM/AS/ES) - 10,00 (EI)
- 8.- Fondo máximo edificable: 20,00 m (MD/MM/AS/ES)

- (1) Restringido a las viviendas necesarias para el servicio de vigilancia y guardería de las instalaciones que se autoricen.
- (2) Restringido a los casos de restaurantes, cafés y bares. Prohibidos los correspondientes a alojamientos (hoteles, hostales, etc...).

Artículo 108º.- Condiciones Particulares de la Zona E: EQUIPAMIENTO.

Toda edificación que se ubique en esta Zona cumplirá las siguientes condiciones:

- 1.- Usos permitidos: E/L/I(1)/TV
- 2.- Tipologías autorizadas: MD/MM/AS/ES
- 3.- Parcela mínima: 100 m²
- 4.- Fachada mínima: 5,00 m (2)
- 5.- Edificabilidad máxima: 1,25 m²/m²
- 6.- Número máximo de plantas: 2
- 7.- Altura máxima permitida: 7,50 m
- 8.- Fondo máximo edificable: 20,00 m

- (1) Excepto instalaciones de potabilización de agua, depuración de aguas residuales, líneas eléctricas de alta o media tensión y subestaciones eléctricas.
- (2) Para el tipo de edificación AS y ES: 10,00 m.

Artículo 109º.- Condiciones Particulares de la Zona F: ZONAS VERDES.

Toda edificación que se ubique en esta Zona cumplirá las siguientes condiciones:

- 1.- Usos permitidos: LV/LP
- 2.- Tipologías autorizadas: ES
- 3.- Parcela mínima: -----

- 4.- Fachada mínima: -----
- 5.- Edificabilidad máxima: 0,01 m²/m²
- 6.- Número máximo de plantas: 1
- 7.- Altura máxima permitida: 3,50 m
- 8.- Fondo máximo edificable: 10,00 m

Artículo 110º.- Condiciones Particulares de la Zona G: DEPORTIVO.

Toda edificación que se ubique en esta Zona cumplirá las siguientes condiciones:

- 1.- Usos permitidos: ED/LV/LP
- 2.- Tipologías autorizadas: ES
- 3.- Parcela mínima: -----
- 4.- Fachada mínima: -----
- 5.- Edificabilidad máxima: 1,00 m²/m²
- 6.- Número máximo de plantas: 2
- 7.- Altura máxima permitida: 10,00 m
- 8.- Fondo máximo edificable:

CAPÍTULO III.- GESTIÓN.

Artículo 111º.- Actuaciones a desarrollar.

111.1.- Tipificación.

Las acciones a desarrollar en Suelo Urbano son las siguientes:

1.- Infraestructuras urbanas.

1.1.- Renovación y mejora de los pavimentos de las vías públicas, utilizando materiales y diseños diferenciados en las áreas de cascos antiguos (donde deberían sustituirse los actuales de hormigón en masa por otros de piedra) de las áreas de ensanche en los que sería admisible la mezcla de materiales pétreos con otros de mezclas bituminosas, hormigones prefabricados o similares.

1.2.- Mejora de las redes de abastecimiento de agua potable, con adecuación de los diámetros de las tuberías (actualmente insuficientes) a las necesidades a medio plazo y ampliación de la red a las áreas periféricas de los núcleos urbanos.

1.3.- Mejora de las redes de alcantarillado en los distintos núcleos, extendiendo el trazado a las áreas que carecen de este servicio e instalando conducciones de sección y pendientes adecuadas para recoger y evacuar las aguas residuales y las pluviales.

1.4.- Construcción y puesta en servicio de Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales que eviten los actuales VERTIDOS LIBRES a los Ríos y cauces públicos.

1.5.- Mejora de la red de alumbrado público de todos los núcleos urbanos que, actualmente, disponen de zonas sin alumbrado o con un sistema deficiente.

2.- Viviendas.

Como se ha descrito en la Memoria Informativa, existe una demanda de viviendas derivada fundamentalmente del mal estado de alrededor de unas 20 en muy malas condiciones, que no merecería la pena arreglar sino que sería necesario la construcción de otras nuevas.

3.- Actuaciones Industriales.

Desarrollo de las áreas de Suelo de Uso específico Industrial previstas en el núcleo de Carbajo, para lo cual es necesario proceder a la urbanización completa de lo mismo con características adecuadas al medio físico por una parte y a las industrias de transformación de productos agroalimentarios o forestales y talleres que son los usuarios potenciales de este tipo de áreas industriales.

4.- Actuaciones de infraestructura turística.

En este sentido podrán realizarse las siguientes actuaciones:

4.1.- Construcción de algún Camping en el Término Municipal.

4.2.- Construcción de establecimientos para uso de alojamientos para Turismo Rural.

4.3.- Instalación de un Centro de Información Turística.

5.- Otras dotaciones.

5.1.- Ordenación y equipamiento de las Zonas Verdes previstas en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento en los distintos núcleos de población.

5.2.- Ampliación del área deportiva, prevista en núcleo urbano de Carbajo, con entidad suficiente para el servicio del conjunto de los habitantes del municipio y los visitantes en épocas de verano.

6.- Actuaciones de urbanización y edificación.

Se incluyen en este apartado las actuaciones urbanísticas correspondientes a las UNIDADES DE EJECUCIÓN definidas en áreas de

Suelo Urbano no consolidado, cuya definición y delimitación gráficas figura en el Plano nº 4 (“Gestión del Suelo Urbano”) de los de Ordenación de estas Normas Subsidiarias.

Las fichas correspondientes a cada una de estas Unidades de Ejecución se incluyen en el artículo 113 siguiente.

111.2.- Desarrollo.

La gestión de las actuaciones anteriores deberá llevarse a cabo en los cuatro (4) años siguientes a la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias. Para ello, dada la limitada capacidad técnica, económica y de gestión del Municipio, se hace precisa la actuación de los Organismos supramunicipales que tienen competencia en los diferentes sectores, y capacidad para llevarlas a cabo.

Sin carácter limitativo, estos Organismos son:

- Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, de la Junta de Extremadura.
- Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura.
- Consejería de Economía y Trabajo de la Junta de Extremadura.
- Excma. Diputación Provincial de Cáceres.
- Confederación Hidrográfica del Tajo.

Artículo 112º.- Unidades de Ejecución.

112.1.- Introducción.

Para facilitar el desarrollo ordenado del núcleo urbano conforme, a las tendencias ya iniciadas y a las condiciones del terreno para ser soporte de actuaciones urbanísticas a largo plazo, se han definido las líneas perimetrales del Suelo clasificado como Urbano ampliando este Suelo de modo poco significativo respecto al Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano vigente al iniciarse la redacción de las presentes Normas Subsidiarias.

Esta ampliación del Suelo Urbano hasta áreas no dotadas de los Servicios Urbanos necesarios (con las características adecuadas), implica la necesidad de que, previamente a la implantación de nuevas edificaciones y actividades, se realicen las Obras de Urbanización correspondientes.

Así mismo, deberá, en todo caso, realizarse las cesiones al Ayuntamiento de aprovechamientos lucrativos que indique la

legislación vigente de modo que revierta a la Sociedad la parte que le corresponde de las plusvalías generadas por las actividades urbanísticas.

Para ello, se han definido en el Suelo Urbano de cada núcleo de población una serie de UNIDADES DE EJECUCIÓN, que permitirán el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización y cesiones anteriormente referidos.

En las citadas Unidades de Ejecución no se han previsto reservas de Suelo para el Sistema de Espacios Libres por dos razones:

- a) Según criterios municipales la exigencia de dichas cesiones haría imposible la gestión de esas Unidades, debido al reducido nivel de actividades económicas y urbanísticas del municipio.
- b) Según se justifica en el apartado 5 de la Memoria Justificativa (Estudio de Espacios Libres y Zonas Verdes en Suelo Urbano) el sistema de Espacios libres incluido en la Zonificación prevista en estas Normas Subsidiarias supone un total de 3.016 m² que, para la población actual (310 habitantes) suponen un módulo de 9,73 m²/hab, muy superior al mínimo legal de 5 m²/hab (artículo 25.1.C del RP) o, lo que es lo mismo, serían suficientes, aplicando ese módulo de 5 m²/hab, para una población de 603 habitantes, es decir aproximadamente 2 veces la actual.

Por consiguientes, se ha considerado que no estaría justificada la exigencia de nuevas Reservas de Suelo para Espacios libres en las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, dado que además, esos Espacios libres serían “zonales” en unos casos urbanos de muy reducida extensión superficial y escaso número de habitantes, con bajas tasas de actividad económica en general y urbanística en particular.

A continuación se incluyen las condiciones generales a cumplir para la gestión de las citadas Unidades de Ejecución, así como una ficha individualizada de cada una de ellas.

112.2.- Normas generales para todas las unidades.

- 1.- No podrán realizarse actuaciones aisladas sobre parcelas o áreas que no ocupen la totalidad de la Unidad.
- 2.- El Proyecto de Reparcelación de cada unidad deberá definir la ubicación —si es en suelo— o la valoración —si es dineraria— de la cesión al Ayuntamiento del porcentaje del aprovechamiento lucrativo de la Unidad de Ejecución que le corresponda, según la legislación vigente.

3.- No se admitirá a trámite el Proyecto de Urbanización mientras no se hayan materializado, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad libre de cargas, las Cesiones de terrenos que correspondan, lo que deberá acreditarse con la correspondiente Certificación Registral.

4.- En todo caso, el Proyecto de Urbanización de cada Unidad deberá incluir todas las infraestructuras y servicios urbanos necesarios hasta su enlace o conexión con las redes municipales existentes en el momento de tramitarse dicho Proyecto.

112.3.- Unidades de Ejecución.

112.3.1.- Unidad de Ejecución. U.E.1.

- Iniciativa.

- Privada.

- Tramitación.

- 1.- Reparcelación.

- 2.- Realización de cesiones al Ayuntamiento.

- 3.- Urbanización de viales.

- Cuadro aproximado de Superficies.

- Superficie total 22.750 m²

- Viario 3.044 m²

- Cesiones.

- Aprovechamiento lucrativo: porcentaje que corresponde según legislación vigente.

- Urbanización terminada.

112.3.2.- Unidad de Ejecución. U.E.-2.

- Iniciativa.

- Privada.

- Tramitación.

- 1.- Reparcelación.

- 2.- Realización de cesiones al Ayuntamiento.

- 3.- Urbanización de viales.

- Cuadro aproximado de Superficies.

- Superficie total 7.600 m²

- Viario 784 m²

- Cesiones.

- Aprovechamiento lucrativo: porcentaje que corresponda según la legislación vigente.

- Urbanización terminada.

112.3.3.- Unidad de Ejecución. U.E.-3.

- Iniciativa.

- Privada

- Tramitación.

- 1.- Reparcelación.

- 2.- Realización de cesiones al Ayuntamiento.

- 3.- Urbanización de viales.

- Cuadro aproximado de Superficies.

- Superficie total 10.640 m²

- Viario 1.360 m²

- Cesiones.

- Aprovechamiento lucrativo: porcentaje que corresponda según la legislación vigente.

- Urbanización terminada.

112.3.4.- Unidad de Ejecución. U.E.-4.

- Iniciativa.

- Privada.

- Tramitación.

- 1.- Reparcelación.

- 2.- Realización de cesiones al Ayuntamiento.

- 3.- Urbanización de viales.

- Cuadro aproximado de Superficies.

- Superficie total 8.640 m²

- Viario 2.088 m²

- Cesiones.

- Aprovechamiento lucrativo: porcentaje que corresponda según la legislación vigente.

— Urbanización terminada.

112.3.5.- Unidad de Ejecución. U.E.-5.

• Iniciativa.

— Privada.

• Tramitación.

1.- Reparcelación.

2.- Realización de cesiones al Ayuntamiento.

3.- Urbanización de viales.

• Cuadro aproximado de Superficies.

— Superficie total 20.000 m²

— Viario 1.980 m²

• Cesiones.

— Aprovechamiento lucrativo: porcentaje que corresponda según la legislación vigente.

— Urbanización terminada.

112.3.6.- Unidad de Ejecución. U.E.-6.

• Iniciativa.

— Privada.

• Tramitación.

1.- Reparcelación.

2.- Realización de cesiones al Ayuntamiento.

3.- Urbanización de viales.

• Cuadro aproximado de Superficies.

— Superficie total 13.680 m²

— Viario 2.065 m²

• Cesiones.

— Aprovechamiento lucrativo: porcentaje que corresponda según la legislación vigente.

— Urbanización terminada.

112.3.7.- Unidad de Ejecución. U.E.-7.

• Iniciativa.

— Mixta.

• Tramitación.

1.- Reparcelación.

2.- Realización de cesiones al Ayuntamiento.

3.- Urbanización de viales.

• Cuadro aproximado de Superficies.

— Superficie total 14.860 m²

— Viario 1.952 m²

• Cesiones.

— Aprovechamiento lucrativo: porcentaje que corresponda según la legislación vigente.

— Urbanización terminada.

112.3.8.- Unidad de Ejecución. U.E.-8.

• Iniciativa.

— Pública.

• Tramitación.

— Urbanización de viales.

• Cuadro aproximado de Superficies.

— Superficie total 14.860 m²

— Viario 950 m²

• Cesiones.

— No proceden por tratarse de una actuación sobre suelo público.

112.3.9.- Unidad de Ejecución. U.E.-9.

• Iniciativa.

— Privada.

• Tramitación.

1.- Reparcelación.

2.- Realización de cesiones al Ayuntamiento.

3.- Urbanización de viales.

• Cuadro aproximado de Superficies.

— Superficie total	8.120 m ²
— Viario	130 m ²

• Cesiones.

— Aprovechamiento lucrativo: porcentaje que corresponda según la legislación vigente.

— Urbanización terminada.

TÍTULO VII.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I.- NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 113º.- Régimen Urbanístico.

113.1.- Usos.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15 de la “Ley del Suelo-1992”, los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable no podrán destinarse a uso distinto del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que los regule.

113.2.- Prohibiciones y autorizaciones.

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 16 de la “Ley del Suelo-1992”, que se transcribe a continuación:

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

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

3. Además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas se observarán las siguientes reglas:

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

citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por los Ayuntamientos.

2. Podrán autorizarse por el órgano autonómico competente edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

a) Petición ante el Ayuntamiento, con justificación en su caso de la utilidad pública o interés social.

b) Informe del Ayuntamiento que, junto con la documentación presentada, se elevará por éste al órgano autonómico competente.

c) Información pública: conforme a lo dispuesto en el apartado “d” del artículo 6 del “Decreto 187/1995, de 4 de noviembre, sobre atribuciones de los Órganos Urbanísticos y Ordenación del Territorio de Extremadura”, las autorizaciones a que se refiere el artículo 16.3,2 de la “Ley del Suelo-1992”, corresponden a la COMISIÓN DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE EXTREMADURA, adscrita a la CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y TURISMO, previo anuncio del trámite de información pública durante veinte días en el D.O.E.

d) Resolución definitiva del órgano autonómico (Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura).

(La autorización señalada se entiende sin perjuicio de la necesidad de obtener licencia municipal, siguiendo el procedimiento detallado en el artículo 25 de estas Normas).

3. Para autorizar e inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras de declaración de obra nueva se estará a lo dispuesto en el artículo 37.2.

Cabe señalar que, para el Término Municipal de Carbajo, las unidades mínimas de cultivo, según el Decreto 46/1997 de 22 de abril de la Consejería de Agricultura y Comercio (D.O.E. n 50, de 29 de abril de 1997), son:

— Secano: 8,00 Has.

— Regadío: 1,50 Has.

113.3.- Utilidad pública e interés social.

• Se entenderá que existe utilidad pública o interés social en los casos de equipamientos comunitarios escolares, asistenciales, deportivos, sanitarios y religiosos, instalaciones de infraestructuras (captaciones de agua, depuradoras, subestaciones de energía

eléctrica, vertederos de residuos sólidos, etc...), cementerios, instalaciones de acampada, industrias extractivas o de transformación ligadas a un área determinada, y otros similares, siempre que se justifique la necesidad de su instalación en el medio rural.

- Asimismo el interés social podrá justificarse en la cantidad y calidad de puestos de trabajo a crear, pero nunca privará sobre los criterios medio-ambientales.

Artículo 114º.- Formación de Núcleos de Población

Con carácter general, las actuaciones, construcciones o instalaciones que se pretendan emplazar en Suelo No Urbanizable, no podrán incurrir en ninguna de las condiciones objetivas señaladas en el artículo 130, para evitar la formación de núcleos de población.

Artículo 115º.- Parcelaciones Urbanísticas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 16.2 de la “Ley del Suelo-1992”, en Suelo No Urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose por tal la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

Para la aplicación de este artículo se estará a la definición de núcleo de población y a las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población, incluidas en los artículos 129 y 130, respectivamente, de estas Normas.

CAPÍTULO II.- DIVISIÓN NORMATIVA

Artículo 116º.- División Normativa.

116.1.- Zonificación.

En función del Estudio del medio físico incluido en la Memoria Informativa de estas Normas, de las que se deduzcan del Estudio de Impacto Ambiental.

- 1.- Suelo No Urbanizable de especial protección.
- 2.- Suelo No Urbanizable de bosque mediterráneo.
- 3.- Suelo ocupado por las vías Pecuarias.

116.2.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Integran este Suelo las áreas del Término Municipal que, en base a sus valores ecológicos, paisajísticos e hidrológicos, así como a su

fragilidad ambiental ante posibles impactos, requieren un alto grado de protección, en especial los espacios naturales protegidos: ZEPA-ZEC “Sierra de San Pedro” y ZEPA “Cedillo-Tajo Internacional” con su futura ampliación.

116.3.- Suelo No Urbanizable de bosque mediterráneo.

Integran este Suelo las áreas del T.M. con bosques esclerófilos mediterráneos.

116.4.- Suelo Ocupado por vías Pecuarias.

Integran este suelo los terrenos ocupados por las vías pecuarias siguientes:

- Vereda del Camino de Casas Viejas.

— Anchura legal: 20.89 m.

— Longitud aproximada: 2.700 m.

— Orientación: NO-SE.

— Considerada: Necesaria.

Procede del vecino Término de Membrió y penetra en Carbajo por La Cotada, pasa por Suministros. Al llegar a este punto gira a la izquierda y tomando la carretera o camino vecinal de Carbajo a Membrió (de la Diputación) marcha por su mismo itinerario hasta llegar al casco urbano, donde enlaza con la vía pecuaria n 3 (Cordel de San Vicente de Alcántara a Carbajo). En el tramo que coinciden Vereda y Carretera, esta última marcha dentro de la vía pecuaria.

- Vereda de Nora.

— Anchura legal: 20.89 m.

— Longitud aproximada: 3.5 m.

— Orientación: O-E.

— Considerada: Necesaria.

Arranca de la anterior vía pecuaria, cerca del casco urbano, pasa por la Cotada (Dehesa) y marcha en todo su recorrido por el Camino de Carbajo a Alcántara, llegando al arroyo o Rivera de Carbajo, lo cruza y continúa por el término de Membrió.

- Cordel de San Vicente de Alcántara.

— Anchura legal: 37.61 m.

— Longitud aproximada: 1.200 m.

— Orientación: N-S.

— Considerada: Necesaria.

Procede del vecino término de Santiago de Alcántara, por la Dehesa Madroñal, penetrando, en Carbajo por cerca del mojón 10-E, pasa por Propiedades y penetrando en el casco urbano enlaza con la vía pecuaria n I (Vereda del camino de Casas Viejas).

Artículo 117º.- Condición general.

En todo el Suelo No Urbanizable, la regulación de los actos de uso del suelo y de la edificación, actividades, procedimientos, etc.. no incluida en las condiciones particulares para cada una de las dos categorías que se detallan en los Capítulos, III, IV y V de este Título, se hará por lo dispuesto en los Títulos IV y V de estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO III.- CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 118º.- Condición general.

Cualquier actuación que afecte a este Suelo deberá contar, previamente a la tramitación de la Licencia Municipal, con el Informe favorable de la Dirección General de Medio Ambiente, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

Artículo 119º.- Condiciones de uso.

Se autorizan, conforme a lo dispuesto en el artículo 55, los siguientes usos:

- Residencial unifamiliar (RV), siempre que estén vinculadas a la explotación.
- Servicios: Acampada (SA).
- Explotaciones agrícolas (AA).
- Explotaciones ganaderas (AG).
- Explotaciones piscícolas (AP).
- Silvicultura y explotaciones forestales (AS).

En todos los casos, la autorización de cualquiera de estos usos estará condicionada al cumplimiento de lo especificado en el artículo 130 de estas Normas.

Artículo 120º.- Condiciones de conservación.

Para conservar los ecosistemas y parajes existentes, se consideran, en principio, actividades prohibidas, salvo autorización expresa de la Dirección General de Medio Ambiente posterior a la tramitación de un Estudio de Impacto Ambiental, las siguientes:

- 1) Talar árboles a efectos de transformación del Suelo.
- 2) Realizar cualquier tipo de vertidos.
- 3) Realizar obras que impliquen desmontes, aterramientos y rellenos.
- 4) Construir obras de infraestructuras viarias, hidráulicas, industriales o de otra índole que puedan deteriorar estas zonas.
- 5) Instalar soportes de publicidad u otros elementos análogos, excepto los que sean de carácter institucional y tengan como objeto proporcionar información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro para el paisaje.
- 6) Realizar actividades de senderismo, montañismo y acampada excepto en los itinerarios o instalaciones autorizados.
- 7) Realizar acciones extractivas de áridos de los cauces fluviales.

Artículo 121º.- Otras condiciones.

Las construcciones e instalaciones que se emplacen en este Suelo corresponderán a los usos permitidos, y deberán cumplir, en todos los casos, las siguientes condiciones:

1. La tipología de edificación será AISLADA (AS) para las edificaciones destinadas a vivienda familiar, y AISLADA (AS), o SINGULAR (ES) para todas las demás (agrícolas, de utilidad pública o interés social).
 2. La parcela mínima será de 100.000 m² en terrenos de monte y pastos y de 7.500 m² en terrenos de cultivos.
- Para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en esta clase de suelo la superficie mínima será de 7.500 m², sea cual fuere el tipo de suelo en que se sitúe la actuación.
3. Máxima ocupación de parcela: será del cero con cinco por ciento (0,5%) en terrenos de monte y pastos, y del dos con cinco por ciento (2,5%) en terrenos de cultivos.
 4. Altura máxima de edificación: será de dos (2) plantas y siete metros cincuenta centímetros (7,50 m), excepto para la tipología de Edificación Industrial (EI), que podrá tener como máximo dos (2) plantas y diez metros (10,00 cm).
 5. Coeficiente de edificabilidad: será, como máximo de 0,005 m²/m² en terrenos de monte y pastos y de 0,025 m²/m² en terrenos de cultivos, con un máximo de 500 m² construidos.

6. Retranqueos: las edificaciones se retranquearán de los linderos de la parcela una distancia no inferior a diez metros (10,00 m).

7. Separación entre edificaciones: será, para edificaciones construidas dentro de una misma parcela, como mínimo, igual a la altura.

8. Condición aislada de las edificaciones: para garantizar esta condición, la distancia mínima a cualquier núcleo de población, o a las edificaciones de las parcelas colindantes, de QUINIENTOS METROS (500,00 m).

9. Condiciones estéticas: las construcciones que se autoricen en este Suelo deberán:

- Adaptarse al ambiente y entorno físico en que se sitúan.
- No tener características urbanas.
- Utilizar como materiales de cubierta las placas planas de pizarra, así como tejas curvas cerámicas o de hormigón de colores pardos o rojo.
- En el caso de cubiertas inclinadas de teja árabe la pendiente no será superior al 40%.

10. Los edificios destinados a vivienda familiar deberán cumplir, además de las anteriores condiciones, las siguientes:

A) No se podrá edificar más de una vivienda por parcela, cualquiera que fuera su superficie. La afectación de la vivienda a la parcela (de superficie mínima regulada por la condición 2 anterior), deberá quedar reflejada en el Registro de la Propiedad.

B) Distancia mínima a otra vivienda: MIL METROS (1.000,00 m).

CAPÍTULO IV.- CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE BOSQUE MEDITERRÁNEO

Artículo 122º.- Condición general.

Cualquier actuación que afecte a este Suelo deberá contar, previamente a la tramitación de la Licencia Municipal, con el Informe favorable de la Dirección General de Medio Ambiente, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

Artículo 123º.- Condiciones de uso.

Se autorizan, conforme a lo dispuesto en el artículo 55, los siguientes usos:

- Residencial unifamiliar (RV). (*)
- Industrial (I) restringido a las industrial derivadas del Sector Forestal.
- Servicios: Acampada (SA).
- Explotaciones agrícolas (AA).
- Explotaciones ganaderas (AG).
- Explotaciones piscícolas (AP).
- Silvicultura y explotaciones forestales (AS).
- Almacenaje primario (API).

En todos los casos, la autorización de cualquiera de estos usos estará condicionada al cumplimiento de lo especificado en el artículo 113 de estas Normas.

(*) Restringido a las viviendas destinadas al personal de vigilancia y explotación de los usos y actividades que se autoricen.

Artículo 124º.- Condiciones de conservación.

Para la conservación de los ecosistemas y la mejora de las condiciones de este Suelo se consideran en principio, actividades prohibidas, salvo autorización expresa de la Dirección General de Medio Ambiente posterior a la tramitación de un Estudio de Impacto Ambiental, las siguientes:

- 1) Talas de arbolado que impliquen transformaciones de los usos del suelo.
- 2) Talas masivas de superficies forestales que implique la pérdida de superficie forestal productiva y deforestación.
- 3) Construir viviendas, con la excepción de los incluidos en el artículo 123 anterior.
- 4) Construir nuevos accesos, salvo los que se consideren estrictamente indispensables para la gestión de las masas forestales y el control y prevención de incendios.
- 5) Realizar apertura de canteras o extracción de préstamos de materiales para construcción.

Por el contrario, se consideran actividades recomendadas en este Suelo, las siguientes:

- 1.- Realizar aprovechamientos forestales que no impliquen la degradación a las condiciones naturales del medio.

2.- Sostener y potenciar las actividades ganaderas existentes, con la menor degradación de la cubierta vegetal.

3.- Fomentar la explotación forestal mediante “entresacas”.

Artículo 125º.- Otras condiciones.

Las construcciones e instalaciones que se emplacen en este Suelo corresponderán a los usos permitidos, y deberán cumplir, en todos los casos, las siguientes condiciones:

1. La tipología de edificación será AISLADA (AS) para las edificaciones destinadas a vivienda familiar, y AISLADA (AS), INDUSTRIAL (EI) o SINGULAR (ES) para todas las demás (agrícolas, de utilidad pública o interés social).

2. La parcela mínima será de 100.000 m² en terrenos de monte y pastos y de 25.000 m² en terrenos de cultivos.

Para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en esta clase de suelo la superficie mínima será de 25.000 m², sea cual fuere el tipo de suelo en que se sitúe la actuación.

3. Máxima ocupación de parcela: será del cero con cinco por ciento (0,5%) en terrenos de monte y pastos y del uno por ciento (1%) en terrenos de cultivos, excepto para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social en terrenos de cultivo, para las que será del dos por ciento (2%).

4. Altura máxima de edificación: será de dos (2) plantas y siete metros cincuenta centímetros (7,50 m), excepto para la tipología de Edificación Industrial (EI), que podrá tener como máximo dos (2) plantas y diez metros (10,00 m).

5. Coeficiente de edificabilidad: será, como máximo de 0,005 m²/m² en terrenos de monte y pastos y de 0,01 m²/m² en terrenos de cultivos, con un máximo de 500 m² construidos.

Para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social en terrenos de cultivo, dicho coeficiente será, como máximo, de 0,02 m²/m².

6. Retranqueos: las edificaciones se retranquearán de los linderos de la parcela una distancia no inferior a diez metros (10,00 m).

7. Separación entre edificaciones: será, para edificaciones construidas dentro de una misma parcela, como mínimo, igual a la altura.

8. Condición aislada de las edificaciones: para garantizar esta condición, la distancia mínima a cualquier núcleo de población, o a las edificaciones de las parcelas colindantes, de QUINIENTOS METROS (500,00 m).

9. Condiciones estéticas: las construcciones que se autoricen en este Suelo deberán:

— Adaptarse al ambiente y entorno físico en que se sitúan.

— No tener características urbanas.

— Utilizar como materiales de cubierta las placas planas de pizarra, así como tejas curvas cerámicas o de hormigón de colores pardos o rojo.

— En el caso de cubiertas inclinadas de teja árabe la pendiente no será superior al 40%.

10. Los edificios destinados a vivienda familiar deberán cumplir, además de las anteriores condiciones, las siguientes:

A) No se podrá edificar más de una vivienda por parcela, cualquiera que fuera su superficie. La afectación de la vivienda a la parcela (de superficie mínima regulada por la condición 2 anterior), deberá quedar reflejada en el Registro de la Propiedad.

B) Distancia mínima a otra vivienda: MIL METROS (1.000,00 m).

CAPÍTULO V.- CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO OCUPADO POR LAS VÍAS PECUARIAS

Artículo 126º.- Delimitación.

La localización y definición geométrica de cada Área de esta clase de Suelo, se expresa en el Plano 4.1.

En caso de duda respecto a los límites exactos de las vías pecuarias, se estará a lo que disponga el Organismo Competente (Dirección General de Estructuras Agrarias de la Consejería de Agricultura, de la Junta de Extremadura) respecto al deslinde correspondiente.

Artículo 127º.- Condiciones de uso.

El único uso permitido en este Suelo será el de servir de soporte para los desplazamientos del ganado y las personas.

Se prohíbe cualquier uso del Suelo que pueda impedir o afectar negativamente a los desplazamientos referidos en el párrafo anterior.

Artículo 128º.- Otras Condiciones.

1.- No se autorizarán ninguna clase de edificaciones o instalaciones en este Suelo, salvo las que se consideren necesarias para el desarrollo de su propia función.

2.- Cualquier actuación que afecte a este Suelo deberá contar, previa a la concesión de la correspondiente Licencia Municipal, con el Informe favorable del Organismo Titular de la Dirección General de Estructuras Agrarias Vía Pecuaria y de la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

CAPÍTULO VI.- CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

Artículo 129º.- Concepto de núcleo de población.

Constituirá un núcleo de población todo asentamiento de población o actividades que generen servicios, equipamientos e infraestructuras comunes, o relaciones de dependencia entre edificaciones.

Artículo 130º.- Condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población.

A los efectos previstos en estas Normas, se considerarán condiciones objetivas que pueden dar lugar a la constitución de un núcleo de población cada una de las siguientes:

1.- Agrupación de parcelas dotadas de acceso rodado (con cualquier tipo de firme y pavimento) y con suministro de uno o más de los servicios urbanos fundamentales (abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público).

2.- Densidad mayor de dos viviendas por Hectárea o de doscientos metros cuadrados (200 m²) construidos por Hectárea para edificaciones no residenciales.

3.- Situación de edificaciones (residenciales o no) a distancias inferiores a cincuenta metros (50,00 m) entre sí.

4.- La existencia de edificaciones (residencial o no) a una distancia inferior a quinientos metros (500 m) del núcleo de población ya existente.

5.- La ejecución de construcciones con condiciones de aprovechamiento superiores a las establecidas en el artículo correspondiente de estas Normas.

6.- La ocupación o utilización de las edificaciones referidas en la condición anterior, aunque la infracción urbanística correspondiente a la construcción hubiese prescrito.

TÍTULO VIII.- CATÁLOGO

Artículo 131º.- Introducción.

De acuerdo con el art. 86 del Reglamento del Planeamiento, en el presente Título se incluye la relación de los monumentos, jardines, parques naturales o paisajes, que por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de una especial protección.

En este título se incluyen la relación de bienes concretos, que situados en cualquier tipo de suelo, deben ser objeto de protección, conservación o mejora.

Artículo 132º.- Contenido.

El contenido de este título es establecer el objeto y alcance del catálogo, los grados de protección, definición de las obras realizadas sobre los bienes catalogados, deberes generales de conservación, conservación específica de los bienes, los criterios de ampliación del presente catálogo, señalamiento de la ubicación de los bienes en los planos y ficha descriptiva de cada uno de los bienes catalogados.

Artículo 133º.- Objeto y Alcance del Catálogo.

Se incluyen en este catálogo los bienes más relevantes del Patrimonio Histórico y Cultural del Término Municipal de Carbajo con el fin de su protección, conservación y mejoras.

Según el art. 87.1 del Reglamento de Planeamiento, "En cada Comisión Provincial de Urbanismo se llevará un registro público de carácter administrativo en el que se inscribirán todos los bienes incluidos en los Catálogos de los Planes vigentes en la provincia. La inscripción se efectuará de oficio una vez aprobados definitivamente los distintos Planes".

La inclusión en el Catálogo otorga la protección establecida para cada uno de los bienes y los deberes generales y específicos de conservación establecidos en este catálogo para los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre estos bienes.

Para el otorgamiento de licencia de obras se estará a lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas, arts. 21 a 36, previo dictamen preceptivo y vinculante de la Consejería de Cultura emitido previamente.

Artículo 134º.- Grados de Protección.

Los bienes catalogados son de tres clases, correspondientes a los grados diferenciados de protección:

— Grado 1º.- Protección integral.

Se incluyen en este nivel de protección las edificaciones que por su carácter monumental o por su valor histórico deben conservarse íntegramente.

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

— Grado 2º.- Protección formal.

Corresponde este nivel a las construcciones que por su positiva incidencia en la definición del área en que se ubica deben mantener obligadamente su composición exterior.

Podrá admitirse la realización de obras de remodelación interior y, circunstancialmente, obras de ampliación, además de las permitidas para los grados anteriores, siendo preceptiva la conservación de la fachadas y elementos significativos de la construcción.

— Grado 3º.- Protección ambiental.

Se incluyen en este grado de protección aquellas edificaciones que, sin caracterizarse por su propio valor arquitectónico, deben ser en principio conservadas por su homogénea inserción en el tejido urbano.

Se permiten en ellas toda clase de obras de reforma o ampliación que no deterioren su cualidad de homogeneidad, admitiéndose excepcionalmente su sustitución por nuevas edificaciones, previa la constatación fehaciente de la inviabilidad física o económica de su rehabilitación.

En las áreas definidas como yacimientos arqueológicos o paleontológicos y en sus zonas de protección, no podrá autorizarse ningún acto de edificación o uso del suelo sin el previo informe vinculante de la Consejería de Cultura.

Artículo 135º.- Tipos de obras a realizar.

Las obras de que son susceptibles los edificios y construcciones, concebidos en su totalidad, pueden variar en orden creciente de su nivel de intervención transformadora del edificio original, según la siguiente jerarquía:

— Conservación

— Consolidación

— Restauración

— Rehabilitación:

• Modernización

• Reforma

— Reestructuración

— Reconstrucción

Aunque las obras posibles, que a continuación se detallan, se refieren a la globalidad del edificio, solar o parcela, para el que dichas obras son necesarias en su conjunto, con el fin de su más adecuada conservación, es posible que se requieran intervenciones simultáneas de algunos de los distintos tipos enunciados, según se consideren las obras necesarias sobre cada parte del mismo, tanto actuando en los diversos cuerpos de edificación como en las diferentes partes, pisos, estructuras, alas, etc.; dependiendo del estado variable de cada edificación y de la categoría de protección que el presente Catálogo le adscribe, para que se determine un tipo u otro de obras dominantes o particularizadas.

• CONSERVACIÓN.

Son obras para el mantenimiento de todas las condiciones estructurales y elementos del edificio en perfecto estado de salubridad y ornato exterior e interior, es decir, obras cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las mencionadas condiciones de ornato e higiene. Se consideran dentro de este las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.) y estrictas de mantenimiento, como reparaciones de solados, revocos o pinturas.

• CONSOLIDACIÓN.

Son obras de recuperación de elementos de las estructuras resistentes o su refuerzo o reparación con eventual sustitución parcial de éstas, para asegurar la estabilidad del edificio y de sus partes resistentes. En los edificios de protección integral las obras deberán realizarse con los mismos materiales y sistemas constructivos utilizados originalmente, debiendo quedar reconocibles.

• RESTAURACIÓN.

Obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas o supuestas,

recuperando su configuración exterior y/o interior, a partir de una situación actual degradada, impropia o alterada.

Atendiendo a las particularidades de cada edificio, la restauración puede incluir, el repristino de elementos ocultos o alterados, la supresión de elementos impropios, la realización de las superestructuras necesarias que garanticen la máxima conservación del inmueble (siempre que tales obras se hagan reconocibles y se adecuen estéticamente al conjunto del edificio) e incluso reposición de cuerpos, partes o elementos ruinosos, destruidos o desaparecidos, o que, sin haber existido nunca es demostrable o presumible, científicamente, la intención proyectual de haberlos construido según unas características concretas.

La característica que esencialmente define a las obras de restauración es la de una necesaria e ineludible labor previa de investigación que culmina en la formación de una hipótesis proyectual que debe ser sancionada por la Administración Municipal y la Consejería de Cultura, así como por aquellos otros organismos o estamentos competentes sobre el edificio o construcción.

• REHABILITACIÓN.

Obras cuya finalidad es adecuar las condiciones de habitabilidad del edificio a un uso concreto permitido, sin alterar su configuración exterior ni su esquema tipológico básico.

La rehabilitación incluye las siguientes tipos de obras:

Modernización: que comprende la implantación de nuevas instalaciones, la sustitución de las existentes, la redistribución horizontal de locales, (por alternación de la tabiquería o particiones interiores), la apertura de huecos de acceso, luces o ventilación o patios escaleras, zaguanes u otros locales, siempre que no afecten al valor arquitectónico de éstos, la sustitución interior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados, con las condiciones que más adelante se especifican, y la sustitución de cubiertas con variación del material de cubrición.

Reforma: que además de las precedentes comprende la redistribución vertical de locales (tanto por la ejecución intermedia de nuevos forjados entre los existentes como por la variación en cota y disposición de los existentes y en general espacios interiores de doble o mayor altura, como por la variación en cota y disposición de los existentes y en general cualquier operación de intercomunicación nueva entre los locales ubicados en

distinta planta mediante escaleras, rampas, pozos, etc.) y la modificación de los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación (tales como apertura de nuevos huecos, construcción de nuevos núcleos de escaleras o patios, etc.), con las condiciones que más adelante se especifican, incluso sustitución exterior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados.

• REESTRUCTURACIÓN.

Obras cuya finalidad es la construcción de nuevas edificaciones en el lugar ocupado por otras precedentes, de cuya demolición se preserva alguna parte o elemento por estar expresamente protegido por el Catálogo, sin perjuicio de las de conservación, restauración y/o rehabilitación que fuesen necesarias en las partes o elementos que se preserven de la demolición.

Se admiten la demolición de partes o elementos no protegidos del edificio y la construcción en su lugar de otros nuevos según las alineaciones definidas por las Normas y con una altura máxima definida por lo propios elementos homónimos de las partes o cuerpos preservados de la demolición (es decir, las nuevas fachadas, en su caso, tendrán una altura máxima igual a la fachada de la parte protegida, y dentro de ellas las cornisas, remates, torreones, miradores, etc. seguirán igual criterio, la cubierta tendrá una altura máxima definida por la inclinación del plano de la que se conserva sin rebasar la mitad de la profundidad edificable).

En ningún caso, se considerarán los elementos impropios existentes en las partes o cuerpos reservados de la demolición ni podrán utilizarse como referencia a los elementos descritos en el párrafo anterior, sino al contrario, deberán ser suprimidos tal como se contempla en las obras de restauración.

• RECONSTRUCCIÓN.

Obras cuya finalidad es la construcción de edificios íntegramente nuevos, a partir de suelo completamente de persistencias arquitectónicas de interés y que por tanto, son obras de exclusiva renovación edilicia ajenas a la conservación material del patrimonio arquitectónico.

Las licencias de demolición de las edificaciones existentes exigirán la presentación del correspondiente proyecto de derribo y se concederán simultáneamente a las de construcción de los edificios que las sustituyan, a fin de no provocar vacíos duraderos en la edificación. Se exceptúan de esta Norma los edificios con declaración de ruina inminente.

Artículo 136º.- Deberes Generales de Conservación.

Se estará a lo dispuesto en el art. 35 de estas Normas Urbanísticas, así como los artículos 14, 163, 164 y 165 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura 15/2001 y artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 137º.- Conservación Específica del Patrimonio Catalogado.

Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos sobre bienes catalogados están obligados a, art. 14.1.1 g) de la ley 15/2001 “Respetar las limitaciones que deriven de la legislación correspondiente para el suelo y las instalaciones cultural y artístico y las establecidas por el planeamiento de la ordenación urbanística para los incluidos en Catálogos de Bienes Protegidos”.

Asimismo, en el art. 164.1 de la citada ley se dispone “Los propietarios de toda construcción catalogada o protegida, así como, en cualquier caso, superior a cincuenta años deberán encomendar a un técnico facultativo competente, cada cinco años, la realización de una inspección dirigida a determinar el grado de conservación”.

En el caso de no cumplirse con los deberes de protección, conservación y mejora de los bienes catalogados, el Ayuntamiento y la Consejería de Cultura deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deterioradas o en condiciones deficientes para su uso legítimo, cuyo incumplimiento injustificado habilitará a la Administración actuante a adoptar las medidas señaladas en el art. 166.2 de la Ley 15/2001.

El incumplimiento de las obligaciones de protección, conservación y mejora de los bienes catalogados será causa de interés social para expropiación forzosa, cuya potestad puede ser ejercida por la Consejería de Cultura o el Ayuntamiento de Carbajo.

La incoación de todo expediente de declaración de ruina de los inmuebles catalogados deberá ser notificada a la Consejería de Cultura que podrá intervenir como interesada en el mismo, debiendo serle notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.

La declaración de ruina por parte de las actividades municipales no conlleva necesariamente la demolición del edificio; esta es una circunstancia que corresponde apreciar a la Consejería de Cultura.

Solamente, en el caso de que la situación de ruina conlleve peligro inminente de daños para las personas, el Ayuntamiento habrá

de adoptar las medidas oportunas para evitar dichos daños, acometiendo excepcionalmente las demoliciones estrictamente necesarias.

El incumplimiento de las obligaciones en estas Normas lleven aparejado daño en los bienes catalogados constituirán infracción administrativa en materia de protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, salvo que constituyan delito. Las infracciones se clasifican en leves, graves o muy graves.

Se consideran infracciones leves las siguientes:

- a) El incumplimiento del deber de permitir el acceso de los investigadores a los bienes catalogados.
- b) La realización de cualquier intervención en un bien inventariado sin la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura.
- c) El cambio de uso en inmuebles sin la previa autorización de la Consejería de Cultura.

Se consideran infracciones graves las siguientes:

- a) No poner en conocimiento de la Consejería de Cultura la transmisión de la propiedad o de cualquier derecho real sobre los bienes catalogados.
- b) El incumplimiento del deber de conservación de los propietarios o poseedores de bienes catalogados.
- c) El incumplimiento de cualquier intervención en un bien catalogado sin la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura.
- d) La realización de cualquier intervención en un bien catalogado sin la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura.
- e) El incumplimiento de licencias municipales sin la autorización preceptiva de la Consejería de Cultura, para obras en bien catalogado, incluido su entorno.
- f) El otorgamiento de licencias municipales sin la autorización preceptiva de la Consejería de Cultura, para obras en bien catalogados, incluido su entorno.
- g) La realización de actividades arqueológicas sin la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura, o las realizadas contraviniendo los términos en que fueran concedidos.
- h) No poner en conocimiento de la Consejería de Cultura la realización de subastas que afecten a los bienes integrantes del catálogo.

i) La realización de obras con remoción o demolición en un lugar en que se hubiese realizado un hallazgo casual.

j) El otorgamiento de licencias municipales sin la autorización preceptiva de la Consejería de Cultura para obras en bienes catalogados.

k) El incumplimiento de la suspensión de obras acordada por la Consejería de Cultura.

Se consideran infracciones muy graves las siguientes:

a) El derribo o la destrucción total de inmuebles catalogados sin la preceptiva autorización.

b) Todas aquellas acciones u omisiones que conlleven la pérdida, destrucción o deterioro irreparable de los bienes catalogados.

Artículo 138º.- Criterios de ampliación, exclusión o modificación bienes catalogados.

La ampliación, exclusión o modificación en el grado de protección de los bienes catalogados supondrán la modificación de las presentes Normas Subsidiarias, en el sentido establecido en el artículo 8º de estas Normas, por lo que su tramitación corresponde a la establecida por la legislación vigente para este supuesto.

Según el art. 87.3. del Reglamento de Planeamiento. “Asimismo, las Comisiones Provinciales pueden anotar preventivamente, previo informe favorable de los servicios de los Ministerios de Agricultura o de Cultura componentes por razón de la materia, aquellos bienes catalogables que, no estando declarados o protegidos, se encuentran en alguno de los supuestos contemplados en los artículos 18, 19 y 21 a 23 de la Ley del Suelo. Estas anotaciones se proveerán de oficio por las propias Comisiones Provinciales de Urbanismo, o a propuesta de las Corporaciones locales o Entidades públicas o privadas interesadas, o de particulares.

La anotación caducará transcurrido un año sin que se hubiese incoado el procedimiento para formación de un Plan Especial, en el que se recojan las oportunas medidas de protección, o para modificar, con ese mismo objeto, el planeamiento existente”.

Artículo 139º.- Relación de Bienes Catalogados.

La relación de bienes incluidos en el presente catálogo es el siguiente:

Construcciones.

C-1: Iglesia de San Salvador

C-2: Fuente del Avellano

Espacios Urbanos.

EU-1: Plaza de España

EU-2: Entorno Fuente del Avellano

Yacimientos Arqueológicos.

Y-1: El Baldío

Y-2: Ermita San Andrés

Y-3: Ermita San Juan

Y-4: Romano

Y-5: Romano

Artículo 140º.- Fichas del Catálogo.

A continuación se incluye una ficha individualizada correspondiente a cada uno de los elementos catalogados. La numeración asignada en esas fichas se corresponde con la que figura en los Planos 4.1 y 4.4 de los de Ordenación incluidos en estas Normas, de ese modo queda definida gráficamente la situación de todos y cada uno de los elementos.

La información contenida en cada ficha se estructura como se indica a continuación:

— N.º.

— Identificación.

— Descripción.

— Nivel de protección asignado.

— Observaciones.

— Fotografías o Planos.

SERVICIO PÚBLICO DE INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA

Medio a través del cual los ciudadanos pueden conocer sus derechos y obligaciones, y la utilización de los bienes y servicios contenidos en el servicio público de información administrativa y atención al ciudadano
(Art. 1 del Decreto 139/2000 de información administrativa y atención al ciudadano)



SISTEMA DE INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA
Http://sia.juntaex.es



CAD

CENTROS DE ATENCIÓN ADMINISTRATIVA

C.A.D.	DOMICILIO	TELÉFONO	C.A.D.	DOMICILIO	TELÉFONO
ALBURQUERQUE	Avda. D. Pablo Lapeña, 13	924.01.55.45	JEREZ CABALLEROS	Ermita de S. Antón, s/n	924.02.52.07
ALCANTARA	C/Cuatro Calles, 1	927.01.85.20	LLERENA	Avda. Jesús Nazareth, 40	924.02.65.33
ALMENDRALEJO	Estación Enológica Apdo.96	924.01.72.25	LOGROSAN	Doctor Riero Sorapán, 16	927.02.25.72
AZUAGA	Avda. S.Tomás Aquino, s/n	924.01.82.06	MÉRIDA	Paseo de Roma, s/n	924.00.51.06
BADAJOS	Avda. de Huelva, 2	924.01.20.20	MIAJADAS	C/Correderas, 17	927.02.96.81
CABEZA DEL BUEY	C/ Alemania, 1	924.01.99.72	MONESTERIO	C/ Ramon y Cajal, 55	924.02.36.27
CACERES	Avda. Primo de Rivera, 2	927.00.15.20	MONTANHEZ	Pza de España, 1	927.02.35.56
CASAR DE PALOMERO	Pza. España, 1	927.43.60.44	MONTEHERMOSO	Pza. España, 1-2º	927.43.02.11
CASTAÑAR DE IBOR	Pza. España, s/n	927.55.46.95	MONTIJO	C/ Extremadura, 1	924.00.49.01
CASTUERA	C/ La Fuente, 24	924.02.07.76	MORALEJA	C/ Ronda de los Molinos, 4	927.01.37.02
CORIA	Avda. Virgen de Argeme, 1	927.01.32.50	NAVALMORAL MATA	C/ Camino del Pozón, 1	927.53.09.77
DON BENITO	C/ Canalejas, 1	924.02.14.84	OLIVENZA	Avda. Villanueva del Fresno, s/n	924.01.45.30
FREGENAL SIERRA	Santa Clara, 4º- 1º	924.02.24.21	PLASENCIA	Avda. Dolores Ibárruri, s/n	927.01.74.81
FUENTES CANTOS	C/ Nicolás Megía, 21	924.02.36.23	TALARRUBIAS	Pza. España, 1- Bajo	924.01.99.68
GUAREÑA	Ctra. Oliva, s/n	924.02.45.38	TRUJILLO	C/Fco. Becerra, 2	927.02.72.11
HERRERA DUQUE	C/ Ángel Bañuelo, 1	924.01.94.23	VALENCIA ALCANTARA	C/ Esteban López, 20	927.02.82.14
HERVAS	Pza. González Fiori, 5	927.48.10.77	VILLAFRANCA BARROS	C/Calderón de la Barca, 2	924.02.82.26
HOYOS	C/Marialba, 14	927.01.38.56	VILLANUEVA SERENA	C/ Parque Constitución, 12	924.02.18.74
JARAIZ DE LA VERA	Ctra. Plasencia- Alcorcón	927.01.48.59	ZAFRA	Ctra. De los Santos, s/n	924.02.96.34



TELÉFONO DE INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA
901 601 601

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 fácil consulta y archivo el contenido de los ejemplares del Diario Oficial que se van editando.

Se consolida, por ello, la edición del DOE en este soporte que podrá obtenerse por alguna de las siguientes formas:

1.- CD-ROM gratuito a suscriptores del DOE

Durante el año 2005 todos los suscriptores del Diario Oficial de Extremadura en papel recibirán, en el mes siguiente al que finaliza un trimestre natural, un CD con el contenido de todos los ejemplares del Diario Oficial de Extremadura editados en dicho trimestre. En el mes siguiente al último trimestre del año se les remitirá un CD, con el contenido de todos los ejemplares del Diario Oficial de Extremadura editados en el año.

2.- Suscripciones a CD-ROM

Puede formularse suscripción al Diario Oficial de Extremadura en soporte CD-ROM durante el año 2005, mediante el pago de la tasa establecida. Dicha suscripción comprenderá el envío de un CD en el mes siguiente al que finaliza cada uno de los tres primeros trimestres con el contenido de lo publicado en el DOE en dicho trimestre y un CD anual con el contenido de lo publicado en el año.

3.- Adquisición de CDs anuales

Mediante el pago de la tasa establecida pueden adquirirse CDs de los años 2000-2004, que contienen lo publicado en cada uno de dichos años en el Diario Oficial de Extremadura.

Para la suscripción al CD-ROM del Diario Oficial de Extremadura en el año 2005 o adquisición de CDs anuales dirigirse a: 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 2005: 39,04 euros.
- CDs año 2000, 2001, 2002, 2003 y 2004 (cada uno): 19,52 euros.

NORMAS PARA LA SUSCRIPCIÓN AL DIARIO OFICIAL DE EXTREMADURA DURANTE EL EJERCICIO 2005

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.

Como complemento de la suscripción se remitirá a cada suscriptor, en el mes siguiente a cada trimestre natural, un CD-ROM con el contenido de lo publicado en el D.O.E. en cada uno de los tres primeros trimestres y con el contenido de lo publicado durante el año 2005 en el CD correspondiente al último trimestre.

2. PERÍODOS DE SUSCRIPCIÓN.

- 2.1. 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.
- 2.2. 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.

3. PRECIOS.

- 3.1. El precio de la suscripción para el año 2005, es de 97,58 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 8,13 euros.
- 3.2. El precio de un ejemplar suelto ordinario o extraordinario es de 1,14 euros.
- 3.3. El precio de un ejemplar de suplemento especial (Suplemento E) es de 3,93 euros si tiene menos de 60 páginas y 9,76 euros si tiene 60 o más páginas.
- 3.4. No se concederá descuento alguno sobre los precios señalados.

4. FORMA DE HACER LA SUSCRIPCIÓN.

- 4.1. La suscripción deberá hacerse necesariamente a través del Modelo 50 que se facilitará en la Consejería de Presidencia, Centros de Atención Administrativa o en cualquiera de las Entidades Colaboradoras que se relacionan en el punto siguiente.
- 4.2. Debe cumplimentarse el Modelo 50 y presentarlo, haciendo efectivo el importe de la suscripción, en cualquiera de las Entidades Colaboradoras (Bancos: Atlántico, BBVA, BSCH, Banesto, Popular, Extremadura, Pueyo 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).
- 4.3. En el Modelo 50 deberá figurar el número de Código de la tasa del Diario Oficial de Extremadura (Código número 11003-1).
- 4.4. El ejemplar I (color blanco) del Modelo 50 se remitirá a: Consejería de Presidencia. Negociado de Publicaciones. Paseo de Roma, s/n. 06800.- Mérida.

5. RENOVACIÓN DE SUSCRIPCIONES.

Las renovaciones para el ejercicio 2005 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 2005. 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