



CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 20 de julio de 2007, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueban definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Campo Lugar. (2009061618)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 20 de julio de 2007, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el art. 11.2.e y en la disposición adicional segunda del Decreto 17/2006, de 7 de febrero, regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el art. 3 del Decreto Legislativo 1/2005, de 21 de junio, por el que se aprueba el Texto Articulado de las Bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y el art. 6, I, 22 del Decreto 39/2006, de 7 de marzo (DOE de 14-03-06), por el que se aprueba la Estructura Orgánica y los Estatutos de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Campo Lugar no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de la Ley 15/2001 —LSOTEX—).

Respecto del asunto epigrafiado se han seguido las previsiones sobre procedimiento de la disposición transitoria cuarta de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, por haber recaído aprobación inicial (10-12-01) con fecha anterior a la entrada en vigor de la misma. Sin perjuicio de la necesidad del Ayuntamiento de ajustar el posterior planeamiento de desarrollo, régimen urbanístico y actividad de ejecución del "suelo urbano no consolidado", como el régimen y actividad de ejecución del "suelo no urbanizable" a las previsiones de la citada Ley.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

A C U E R D A :

- 1.º) Aprobar definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiadas.
- 2.º) Publicar, como Anexo a esta Resolución, su Normativa Urbanística.



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 Territorial de Extremadura, y hasta tanto se produzca la homologación a que se refiere su disposición transitoria segunda; por razones de seguridad jurídica, deberá incorporarse de manera expresa al texto normativo de las presentes Normas, la advertencia de que "serán prioritarias y directamente aplicables las disposiciones de la vigente Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en lo referente al régimen urbanístico del suelo y la actividad de ejecución".

A los efectos previstos en el art. 79.2.b de la LSOTEX, el municipio deberá disponer, en su caso y si procede, el contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra esta Resolución, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la LRJAP y PAC), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

JOSÉ TIMÓN TIEMBLO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 20 de julio de 2007, la normativa urbanística de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Campo Lugar quedan redactadas como sigue:

TÍTULO PRELIMINAR

GENERALIDADES

CAPÍTULO I

NATURALEZA Y CONTENIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Artículo 1. Objeto.

1. Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito Municipal de Campo Lugar, en adelante Normas Subsidiarias, tienen por objeto definir, para el municipio de Campo Lugar, la ordenación urbanística concreta, clasificando el suelo en urbano, no urbanizable y urbanizable; delimitando su perímetro y estableciendo su ordenación pormenorizada para el primero, normas de protección para el segundo y las condiciones de incorporación al desarrollo urbano para el tercero.

**Artículo 2. Contenido y documentación.**

1. Las presentes Normas Subsidiarias contendrán las siguientes determinaciones:
 - a) Fines y objetivos de su promulgación.
 - b) Infraestructuras básicas y sistemas generales de comunicaciones, espacios libres, áreas verdes y equipamiento comunitario.
 - c) Delimitación de los terrenos clasificados como suelo urbano y no urbanizable y, por exclusión, los clasificados como urbanizables.
 - d) Definición del concepto de núcleo de población.
 - e) Asignación de usos y niveles de intensidad aplicables a las diferentes zonas de suelo urbano.
 - f) Normas urbanísticas.
 - g) Trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones y rasantes.
 - h) Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable.
2. Que se estructuran en los siguientes documentos:
 - a) Información.
 - Memoria informativa.
 - Planos de información.
 - b) Ordenación urbanística.
 - Memoria justificativa.
 - Planos de ordenación.
 - Normas urbanísticas.

Con independencia de la presentación física de los mismos.

Artículo 3. Marco legal y régimen transitorio.

1. Las Normas Subsidiarias se han redactado de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente en materia de suelo:
 - a) Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. En adelante LS98.
 - b) Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
 - c) Decreto 76/1998, de 2 de junio, de desarrollo de la Ley reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura.



- d) Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, revivificado por la Ley 13/1997 en la Comunidad Autónoma de Extremadura. En adelante TRLS92.
 - e) Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1346/1976, de 9 de abril, de aplicación supletoria. En adelante TRLS76.
 - f) Preceptos vigentes del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.
 - g) Preceptos vigentes del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.
 - h) Preceptos vigentes del Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.
 - i) Tabla de vigencia de los Reglamentos, aprobada por Decreto 304/1993, de 26 de febrero.
2. Régimen transitorio en relación con Ley 15/2001. En cumplimiento de lo previsto en el punto 2 de la disposición transitoria cuarta de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y hasta tanto se produzca la homologación a que hace referencia su disposición transitoria segunda; por razones de seguridad jurídica 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 del suelo y la actividad de ejecución.

Artículo 4. Ámbito de aplicación.

1. Las Normas Subsidiarias son de aplicación en todo el ámbito territorial incluido en el término municipal de Campo Lugar (Cáceres).
2. Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en las presentes Normas Subsidiarias y en los planes que en desarrollo de éstas sean redactados y aprobados con arreglo a las mismas.

Artículo 5. Vigencia.

1. Las Normas Subsidiarias serán inmediatamente ejecutivas una vez publicada en el Diario Oficial de Extremadura su aprobación definitiva.
2. Las presentes Normas Subsidiarias tienen vigencia indefinida, si bien se recomienda su revisión transcurrido un periodo máximo de seis años, con objeto de adaptarlas, en su caso, a las nuevas circunstancias sociales, económicas y territoriales.
3. Cuando las circunstancias lo exigieren, el órgano competente de la Comunidad Autónoma podrá ordenar motivadamente la revisión de las Normas Subsidiarias previa audiencia del Ayuntamiento de Campo Lugar.



4. Las Normas Subsidiarias quedarán sin efecto cuando se apruebe el correspondiente Plan General de Ordenación Urbana para el municipio.
5. La alteración del contenido de las presentes Normas Subsidiarias podrá llevarse a cabo mediante la revisión de las mismas o la modificación de alguno o algunos de los elementos que las constituyen.

Artículo 6. Revisión.

1. Se entiende por revisión la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan substancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad.
2. Deberá procederse a la revisión de las presentes Normas Subsidiarias cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) En caso de redactarse un Plan Director Territorial de Coordinación, o el instrumento de ordenación territorial análogo que lo sustituya en la legislación autonómica, en cuyo ámbito de aplicación esté incluido el término municipal de Campo Lugar, y las determinaciones del mismo así lo dispongan o lo hagan necesario.
 - b) Si se producen cambios en la legislación urbanística o sectorial que exijan o hagan necesaria la revisión. O si como consecuencia de estos cambios se elevan muy por encima de lo previsto en estas Normas Subsidiarias las exigencias de suelo destinado a dotaciones en suelo urbano o urbanizable.
 - c) Cuando la Corporación Municipal cambie de criterio de modo sustancial respecto a la política urbanística que inspira estas Normas Subsidiarias.
 - d) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis de partida de estas Normas Subsidiarias en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica de empleo o demanda de suelo, vivienda o edificación de otro tipo, o afecten a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación y gestión del suelo. O cuando tras un periodo prudencial de aplicación de las Normas Subsidiarias, que no deberá ser menor a cuatro años, se compruebe que el diagnóstico de la realidad municipal o las hipótesis de partida eran erróneas o inapropiados los mecanismos propuestos para el desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento.

Artículo 7. Modificación.

1. En los demás supuestos, no contemplados en el artículo anterior, la alteración de las determinaciones del contenido de las Normas Subsidiarias se considerará como modificación de las mismas, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.
2. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general, y deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia



sobre las previsiones y determinaciones de las Normas Subsidiarias, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar las Normas.

3. No se considerarán modificaciones de las Normas Subsidiarias:

- a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley permite a los planes de desarrollo.
- b) El reajuste de los límites de los ámbitos de actuación de los planes de desarrollo consecuente con el mayor nivel de detalle que corresponde a los mismos, dentro del margen que la Ley y estas Normas permiten, siempre que no supongan reducción interesada de las superficies destinadas a los sistemas generales o locales viario, de equipamiento o espacios libres.
- c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para desarrollo o aclaración de determinaciones de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 8. Interpretación de documentos.

1. La interpretación de las Normas Subsidiarias corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Campo Lugar o, en su defecto, a las oficinas técnicas mancomunadas o comarcales que puedan crearse o que la Diputación Provincial o la Junta de Extremadura pongan a disposición del mismo, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Extremadura y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. Si en la interpretación de estas Normas Subsidiarias surgiesen imprecisiones o contradicciones prevalecerá la información escrita sobre la gráfica, y en caso de duda sobre la información escrita prevalecerán estas Normas Urbanísticas sobre los otros documentos escritos.
3. Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, prevalecerán los de mayor detalle.
4. En todo caso, y como criterio general, prevalecerá siempre la parte documental más favorable al equilibrio más razonable entre el aprovechamiento urbanístico y el nivel de equipamiento urbano, a la protección y conservación del patrimonio protegido, del ambiente natural, del paisaje y la imagen urbana y que mejor defienda el interés público.

Artículo 9. Prelación de normas.

1. Las Normas Subsidiarias se aplicarán con preferencia a cualquier otra disposición municipal que regule el uso y la ordenación del territorio dentro de su ámbito de aplicación. En lo no previsto por estas Normas Subsidiarias serán de aplicación las normas estatales o autonómicas vigentes en materia de vivienda, medio ambiente, estética urbana, actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y reglamentaciones técnico-sanitarias sectoriales.
2. En caso de redactarse un Plan Director Territorial de Coordinación, o el instrumento de ordenación territorial análogo que lo sustituya en la legislación autonómica, en cuyo ámbito de aplicación esté incluido el término municipal de Campo Lugar, se deberán adaptar las determinaciones de estas Normas Subsidiarias a las determinaciones y directrices establecidas por dicho Plan en el plazo máximo de un año.

**Artículo 10. Competencia.**

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

CAPÍTULO II
CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 11. Clasificación del suelo.

1. Las presentes Normas Subsidiarias clasifican el territorio comprendido dentro del término municipal de Campo Lugar en: Suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

Sección. Suelo urbano.

Artículo 12. Definición.

1. Tendrá la condición de suelo urbano aquel suelo que reúna alguna de las siguientes características:
 - a) El suelo ya transformado por contar con acceso rodado o peatonal por vía pavimentada, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre él exista o se haya de construir de acuerdo con las previsiones del planeamiento.
 - b) Aquél que tenga su ordenación consolidada por ocupar la edificación y su correspondiente urbanización al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma dentro de cada zona urbanística diferenciada, según la ordenación que estas Normas Subsidiarias establezcan.
 - c) Aquél que en ejecución del planeamiento llegue a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo a).

Artículo 13. Delimitación.

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

Artículo 14. Categorías de suelo urbano.

1. Dentro del suelo urbano se distinguen dos categorías en función del grado de consolidación alcanzado por la urbanización:
 - a) Suelo urbano consolidado por la urbanización. Es aquel suelo urbanizado conforme a los requisitos mínimos establecidos por las presentes Normas Subsidiarias, que no



precisa de ninguna actuación de ejecución integral, salvo actuaciones aisladas de urbanización y, por tanto, no incluido en ninguna Unidad de Ejecución.

Dentro de esta categoría de suelo urbano se distinguen a su vez tres subcategorías:

- Zonas en la que se ha adquirido el derecho a la edificación por haberse edificado en su día conforme a la licencia otorgada, o por haber prescrito, en la fecha de aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias, los plazos legales establecidos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 255 párrafo 1 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto Legislativo 1/1992, respecto a la edificación sobre zonas verdes, espacios libres o suelo no urbanizable protegido.
- Solares, que son las superficies de suelo urbano aptas para la edificación, por reunir los siguientes requisitos:

- (1) Estar urbanizados conforme a las exigencias mínimas establecidas en cada caso por las presentes Normas Subsidiarias, es decir, contar con todos los servicios urbanísticos: Suministro de agua, de energía eléctrica y saneamiento, con las secciones y capacidades mínimas establecidas en estas Normas y tener pavimentados el acerado y la calzada a la que la parcela dé frente
- (2) Tener señaladas alineaciones y rasantes.

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

- Zonas en las que no se puede ejercitar el derecho a edificar por no reunir los terrenos los requisitos mínimos establecidos en el párrafo anterior para los solares.

Para el ejercicio del derecho a edificar será preciso dotar a los terrenos de los servicios e infraestructuras fijados en estas Normas para que adquieran la condición de solar, mediante la correspondiente acción urbanizadora.

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

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

- b) Suelo urbano no consolidado por la urbanización. Lo constituyen aquellos terrenos que no reúnen las condiciones mínimas de urbanización para incorporarse al desarrollo urbano, precisando para ello de un proceso completo de gestión urbanística, que comprende cesiones, distribución de cargas y beneficios y urbanización completa, para lo cual se incluyen en Unidades de Ejecución.

En estos terrenos será preciso, para el ejercicio del derecho a edificar, el cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 14.2 de la LS98.



Sección II. Suelo urbanizable.

Artículo 15. Definición.

1. Constituirán el suelo urbanizable los terrenos no clasificados por estas Normas Subsidiarias como suelo urbano o suelo no urbanizable.

Artículo 16. Delimitación.

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

Artículo 17. Categorías de suelo urbanizable.

1. Se distinguen dos categorías de suelo urbanizable en función del grado de definición de las condiciones para su desarrollo:
 - a) Suelo urbanizable sectorizado. Es aquél cuyos ámbitos y condiciones de desarrollo están fijados por las presentes Normas Subsidiarias.
 - b) Suelo urbanizable no sectorizado. Es aquél cuyos ámbitos de desarrollo no han sido preestablecidos por estas Normas Subsidiarias.
2. Todo el suelo urbanizable de Campo Lugar pertenece a la categoría de no sectorizado.

Sección III. Suelo no urbanizable.

Artículo 18. Definición.

1. Tendrá la condición de suelo no urbanizable aquel suelo incluido en esta categoría por:
 - a) Estar sometido a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la planificación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, productivos, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
 - b) Considerarse, por las presentes Normas Subsidiarias, que se deben preservar del desarrollo urbano en razón de los valores a los que se ha hecho referencia en el punto anterior.
 - c) No considerarse adecuados para el desarrollo urbano.
2. Estos terrenos no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en estas Normas Urbanísticas y la legislación sectorial que los regule; garantizando su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 16.2.ª del TRLS92, respecto a la autorización de actuaciones específicas de interés público, previa justificación de que no concurren las circunstancias previstas en el apartado 1 de este artículo.

**Artículo 19. Delimitación.**

1. Se delimita como suelo no urbanizable el contenido expresamente dentro del o los recintos grafiados como tal en la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias en los correspondientes planos a escala 1:10.000.

Artículo 20. Categorías de suelo no urbanizable.

1. Dentro del suelo no urbanizable se distinguen tres categorías, cada una de las cuales está afectada por una regulación específica en función de su naturaleza y destino o el valor específico que se quiere proteger.
 - a) Suelo no urbanizable común, que es aquel que no es poseedor de valores que justifiquen una especial protección o preservación, pero que están clasificados como tales por considerarse no adecuados para el desarrollo urbano.
 - b) Suelo no urbanizable protegible en razón de valores productivos o en aplicación de legislación sectorial, o sujeto a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
 - c) Suelo no urbanizable de especial protección en razón de valores paisajísticos, históricos, ambientales o culturales, protegible en aplicación de estas Normas Subsidiarias.

TÍTULO I

DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 21. Instrumentos de actuación.

1. El desarrollo de las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias se llevará a cabo mediante los siguientes instrumentos:
 - a) Instrumentos de ordenación.
 - b) Instrumentos de gestión.
 - c) Instrumentos de ejecución.

CAPÍTULO II

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 22. Definición.

1. Son instrumentos de ordenación las figuras de planeamiento de desarrollo, también denominados planes ejecutivos, cuyo fin es doble:
 - a) Son los instrumentos que desarrollan las determinaciones establecidas en el planeamiento general, en este caso en las presentes Normas Subsidiarias.



- b) Son los instrumentos que legitiman la gestión o ejecución de la urbanización.
2. Como tales instrumentos de desarrollo precisan de la existencia previa de planeamiento general, que establezca las bases de sus determinaciones y fije, o al menos condicione, la delimitación de su ámbito de actuación.

Artículo 23. Instrumentos de ordenación por clases de suelo.

1. Las presentes Normas Subsidiarias se desarrollarán, según la clase de suelo sobre la que se actúe y en atención a la finalidad perseguida en cada caso, a través de los siguientes planes de desarrollo:
- a) En suelo urbano:
 - Planes especiales.
 - Estudios de Detalle.
 - b) En suelo urbanizable:
 - Planes parciales.
 - Estudios de Detalle.
 - c) En suelo no urbanizable:
 - Planes especiales.

Sección I. Desarrollo del Planeamiento en Suelo Urbano.

Artículo 24. Planeamiento de desarrollo en suelo urbano.

1. En desarrollo de las determinaciones de las Normas Subsidiarias en suelo urbano podrán redactarse Planes Especiales o Estudios de Detalle, por parte del Ayuntamiento, de otros órganos competentes en el orden urbanístico, o por parte de los particulares.
2. Cuando esté expresamente previsto en estas Normas Subsidiarias deberá redactarse, con carácter previo a la concesión de licencias de edificación, un Plan Especial por tratarse de zonas en las que es precisa una operación de reforma interior o de saneamiento, o un Estudio de Detalle por tratarse de suelos en que sea necesario adaptar las condiciones de edificación y su disposición a la estructura concreta de las edificaciones y viales existentes o propuestos; precisando, si es el caso, las determinaciones de las Normas Subsidiarias, especialmente las alineaciones y volúmenes, todo ello sin perjuicio de mantener las condiciones del aprovechamiento urbanístico y las líneas generales de la organización del espacio urbano circundante.
3. Independientemente de los fijados desde estas Normas Subsidiarias, podrán formularse Planes Especiales o Estudios de Detalle con cualquiera de las finalidades recogidas en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y el Reglamento de Planeamiento, siempre que sus determinaciones sean coherentes con los objetivos y las determinaciones de estas Normas Subsidiarias, debiendo demostrarse expresamente tal coherencia.



Epígrafe I. De los Planes Especiales en Suelo Urbano.

Artículo 25. Objeto.

1. En desarrollo de las determinaciones de las Normas Subsidiarias en suelo urbano podrán redactarse Planes Especiales con las siguientes finalidades:
 - a) Desarrollo del sistema general de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel de planeamiento general.
 - b) Ordenación y protección de conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
 - c) Operaciones de reforma interior, de saneamiento o mejora de zonas degradadas del núcleo urbano o de protección de áreas de especial interés del mismo.
 - d) Cualesquiera otras finalidades análogas.

Artículo 26. Determinaciones.

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

Artículo 27. Contenido documental.

1. Las determinaciones a que se refiere el número anterior se concretarán en los siguientes documentos:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trate.
 - b) Estudios complementarios.
 - c) Planos de información y de ordenación a escala adecuada.
 - d) Ordenanzas cuando se trate de Planes Especiales de reforma interior o de ordenación de recintos.
 - e) Normas de protección cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.
 - f) Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura y de saneamiento.
 - g) Estudio económico-financiero.
2. El contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines.

Artículo 28. Limitaciones.

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

**Artículo 29. Especialidad de los Planes Especiales de Reforma Interior.**

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior podrán tener por objeto las siguientes finalidades:
 - a) Llevar a cabo actuaciones aisladas que, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos.
 - b) Realizar operaciones integradas de reforma interior con los mismos fines señalados en la letra anterior.
2. Los Planes Especiales de Reforma Interior contendrán las determinaciones y documentos adecuados a los objetivos perseguidos, debiendo, los destinados a realizar operaciones integradas, explicitar la delimitación de las Unidades de Ejecución sobre las que actúan, los plazos de ejecución y la elección del sistema de actuación para su desarrollo.

Artículo 30. Especialidad de los Planes Especiales de Saneamiento.

1. Se refieren a obras en el suelo o subsuelo para mejorar las condiciones de salubridad, higiene y seguridad.
2. Comprenderán las obras de abastecimiento de agua potable, depuración de aguas residuales, instalación de alcantarillado, drenajes y recogida y tratamiento de basuras, así como otros fines análogos.

Epígrafe II. De los Estudios de Detalle.

Artículo 31. Objeto.

1. Los Estudios de Detalle podrán, o deberán cuando así se establezca por las Normas Subsidiarias, formularse con los siguientes objetivos:
 - a) Establecer alineaciones y rasantes en las condiciones que las presentes Normas Subsidiarias fijen, completando las que ya estuviesen señaladas en el suelo urbano.
 - b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en las Normas Subsidiarias de acuerdo con las condiciones en ellas establecidas.
 - c) Ordenar volúmenes de acuerdo con las especificaciones de las Normas Subsidiarias.

Artículo 32. Contenido documental.

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



- b) Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en las Normas Subsidiarias a la nueva ordenación propuesta por el Estudio de Detalle, justificando que no se produce un incremento de la edificabilidad.
- c) Planos, a escala mínima 1/500, que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la existente.

Artículo 33. Limitaciones.

1. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes se limitará a las vías de la red de comunicaciones definida por las Normas Subsidiarias.
2. La adaptación o reajuste de las alineaciones establecidas por las Normas Subsidiarias no podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni las superficies destinadas a espacios libres. Tampoco podrá originar aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas Urbanísticas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.
3. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas y volúmenes edificables máximos permitidos, ni podrá suponer aumento de la densidad de población, ni alteración del uso exclusivo o predominante asignado, por las Normas Subsidiarias, a la zona objeto del Estudio de Detalle.
4. En ningún caso podrá el Estudio de Detalle ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
5. Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias de las Normas Subsidiarias o de los Planes Especiales que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.
6. Mientras no se hayan aprobado los Estudios de Detalle previstos como obligatorios por estas Normas Subsidiarias, sólo podrán autorizarse obras de conservación y reforma interior de las edificaciones comprendidas en sus límites territoriales, no pudiéndose autorizar obras de ampliación, sustitución o nueva construcción.

Sección II. Desarrollo del Planeamiento en Suelo Urbanizable.

Artículo 34. Planeamiento de desarrollo en suelo urbanizable.

1. En desarrollo de las determinaciones de las Normas Subsidiarias en suelo urbanizable deberán redactarse Planes Parciales, bien por parte del Ayuntamiento, o de otros órganos competentes en el orden urbanístico, o por parte de los particulares.
2. Los Planes Parciales redactados por particulares deberán contener, además de la documentación indicada en el Epígrafe I siguiente, la establecida en el artículo 105 del TRLS 92.
3. Cuando así venga dispuesto en estas Normas Subsidiarias, o en el Plan Parcial que las desarrolle, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por iniciativa propia o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento concreto, deberán o podrán redactarse Estudios de Detalle. No obstante,



con carácter general, será deseable que el Plan Parcial se redacte con el grado de detalle y pormenorización precisa para que no sea necesaria la redacción de un Estudio de Detalle.

4. En todo lo relativo a los Estudios de Detalle se estará a lo dispuesto en el Epígrafe II de la Sección I del presente Capítulo.

Epígrafe I. De los Planes Parciales.

Artículo 35. Objeto.

1. Los Planes Parciales tienen por objeto desarrollar las previsiones y determinaciones de las Normas Subsidiarias, mediante la ordenación integral y detallada de ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios, delimitados por las Normas Subsidiarias en suelo urbanizable sectorizado, o por el órgano urbanístico actuante, a propuesta de los particulares, en el suelo urbanizable no sectorizado, por el procedimiento que establezca la legislación urbanística autonómica.
2. La unidad mínima de ordenación en el suelo urbanizable es el sector, de manera que cada sector deberá ser desarrollado por un único Plan Parcial.

Artículo 36. Determinaciones.

1. Los Planes Parciales contendrán, como mínimo, las determinaciones señaladas en el artículo 83 del TRLS 92, y en desarrollo de éste en los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 37. Contenido documental.

1. Los Planes Parciales contendrán, como mínimo, la documentación prevista en los artículos 57 a 64 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 38. Limitaciones.

1. No podrán redactarse Planes Parciales sin que previamente hayan sido aprobadas definitivamente las Normas Subsidiarias, y, en el caso del suelo urbanizable no sectorizado, sin que se haya definido además el ámbito y las condiciones de desarrollo del sector por el procedimiento que establezca la legislación urbanística autonómica.
2. Los Planes Parciales no podrán modificar en ningún caso las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias.
3. La ordenación reflejada en la planimetría de las Normas Subsidiarias para el suelo urbanizable será vinculante. Sólo podrá modificarse cuando sea imprescindible para posibilitar la gestión de los sectores definidos en estas Normas, siendo preciso, en el caso de la adaptación o reajuste de las determinaciones, la tramitación de una modificación puntual de las Normas Subsidiarias.

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



Sección III. Desarrollo del Planeamiento en Suelo no Urbanizable.

Epígrafe I. De los Planes Parciales en Suelo no Urbanizable.

Artículo 39. Objeto, determinaciones, documentación y limitaciones.

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en las presentes Normas Subsidiarias en suelo no urbanizable podrán formularse Planes Especiales con las siguientes finalidades:
 - a) Desarrollo de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones, al abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía y otras análogas.
 - b) Protección, catalogación, conservación y mejora del espacio natural, del paisaje, del medio físico rural, del suelo y subsuelo y de las vías de comunicación.
 - c) Cualesquiera otras finalidades análogas.
2. En ningún caso los Planes Especiales podrán sustituir a los Planes Territoriales ni a las Normas Subsidiarias en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecerse.
3. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo, en su marco específico, de las presentes Normas Subsidiarias.
4. Las determinaciones a que se refiere el número anterior se concretarán en los siguientes documentos:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trate.
 - b) Estudios complementarios.
 - c) Planos de información y de ordenación a escala adecuada.
 - d) Ordenanzas cuando se trate de Planes Especiales de ordenación de recintos.
 - e) Normas de protección cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.
 - f) Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura y de saneamiento.
 - g) Estudio económico-financiero.
5. El contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines.

CAPÍTULO III
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 40. Definición y tipos.

1. Son instrumentos de gestión aquellos que tienen por objeto establecer el juego de relaciones entre la Administración urbanística actuante y los propietarios de suelo, y de estos



entre sí, para hacer realidad la ordenación propuesta por estas Normas Subsidiarias y su planeamiento de desarrollo, posibilitando la ejecución de la urbanización proyectada y la obtención de los suelos que la soportan, de los destinados a dotaciones, y de aquellos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante.

2. La gestión puede ser sistemática, si se desarrolla en un ámbito concreto de actuación (Unidad de Ejecución) en el que se lleva a cabo la distribución conjunta entre los propietarios incluidos en ese ámbito de las cargas y los beneficios del planeamiento. O asistemática, si se trata de una actuación específica sobre una finca o terreno concreto cuya carga no precisa o no puede ser redistribuida o compensada entre otras propiedades.
3. Son sistemas de actuación en gestión sistemática:
 - a) El sistema de compensación.
 - b) E sistema de cooperación.
 - c) El sistema de expropiación.
4. Son instrumentos de actuación asistemática:
 - a) La expropiación forzosa.
 - b) La regularización de alineaciones.
5. Un caso especial lo constituyen los convenios urbanísticos, que sin ser específicamente instrumentos de gestión, pueden facilitar ésta considerablemente, contribuyendo a la puesta en práctica de la ordenación de las Normas Subsidiarias.

Artículo 41. Unidades de Ejecución.

1. La ejecución del planeamiento se realizará, de forma genérica, mediante la delimitación de Unidades de Ejecución en cuyo ámbito se lleve a cabo el cumplimiento conjunto, mediante una actuación sistemática, de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, salvo cuando se trate de ejecutar directamente en suelo urbano consolidado sistemas generales o alguno de sus elementos, o sistemas locales que deban ser realizados mediante una actuación asistemática.
2. La delimitación de Unidades de Ejecución no previstas en estas Normas Subsidiarias, así como la modificación de las previstas, se llevará a cabo mediante el procedimiento determinado en el artículo 146 del TRLS 92 y en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 42. Equidistribución y deberes legales.

1. En cualquier caso, la gestión del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a viales, espacios libres, zonas verdes, dotaciones públicas y sistemas generales y del costeamiento y, en su caso, la ejecución de la urbanización.



Sección I. Sistemas de actuación en gestión sistemática.

Artículo 43. Sistemas de actuación para la gestión del planeamiento.

1. Los sistemas de actuación para la gestión de las Unidades de Ejecución son:
 - a) Compensación.
 - b) Cooperación.
 - c) Expropiación.
2. Las Unidades de Ejecución delimitadas por estas Normas Subsidiarias se desarrollarán por el Sistema de Compensación.
3. En el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie en cada Unidad de Ejecución deberán presentar el proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación. En caso contrario el Ayuntamiento procederá a sustituir el sistema privado por uno de gestión pública, con preferencia por el Sistema de Cooperación, previo el requerimiento a los propietarios afectados para que presenten los estatutos y bases mencionados en un nuevo plazo de tres meses.
4. En el caso de delimitación de una nueva Unidad de Ejecución, con fijación del Sistema de Compensación, no definida en las presentes Normas Subsidiarias, por el procedimiento específico del artículo 146 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, regirán los mismos plazos del número anterior desde la aprobación del Proyecto de Delimitación.
5. En el caso de elección del Sistema de Expropiación el valor urbanístico de los terrenos, a efectos de determinación del justiprecio, se establecerá de acuerdo con las determinaciones de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Artículo 44. El Sistema de Compensación.

1. En el Sistema de Compensación los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinan en estas Normas Subsidiarias o, en su defecto, en la legislación urbanística aplicable, y se constituyen en Junta de Compensación, esto último salvo que todos los terrenos pertenezcan a un único titular.
2. La Junta de Compensación actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas y derechos pertenecientes a los propietarios miembros de la misma, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos. Así mismo, será responsable frente al Ayuntamiento del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la gestión completa de la Unidad de Ejecución.
3. La Junta de Compensación redactará el correspondiente Proyecto de Compensación con sujeción a lo recogido en las Bases de Actuación.
4. Tanto los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación como el Proyecto de Compensación deberán ser aprobados por el Ayuntamiento.

**Artículo 45. El Sistema de Cooperación.**

1. En el Sistema de Cooperación los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización cargando los gastos de las mismas a los primeros.
2. La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos dentro de la Unidad de Ejecución, salvo que sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas del planeamiento.
3. Se entiende por reparcelación la agrupación de las fincas comprendidas en la Unidad de Ejecución para su nueva distribución ajustada a la ordenación proyectada por el planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.
4. El Proyecto de Reparcelación será redactado por los propietarios que representen, como mínimo, el 80% de la superficie reparcelable, en el plazo de tres meses desde la aprobación del cambio de sistema de actuación o desde la aprobación definitiva del Proyecto de Delimitación de la Unidad de Ejecución en el caso de que se trate de una Unidad de Ejecución no contemplada en las presentes Normas Subsidiarias.

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

En cualquier caso, el Proyecto de Reparcelación deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

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

Artículo 46. El Sistema de Expropiación.

1. En el Sistema de Expropiación, la Administración adquiere los terrenos precisos para el desarrollo del planeamiento, indemnizando a los propietarios de los mismos o de derechos reales sobre ellos.
2. El justiprecio expropiatorio de los terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución o de una actuación puntual en suelo urbano a desarrollar por el Sistema de Expropiación se determinará en función del valor urbanístico de los mismos, conforme a lo establecido en el Título III de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones

Sección II. Instrumentos de gestión asistemática.

Artículo 47. Expropiación forzosa.

1. La expropiación, como instrumento de gestión asistemática, tiene por objeto la obtención de los suelos necesarios para la ejecución de la ordenación prevista por estas Normas Subsidiarias, cuando no sea posible el justo reparto de cargas y beneficios entre los propietarios afectados o no se trate de desarrollar una Unidad de Ejecución previamente delimitada.



2. La expropiación forzosa se adoptará en los siguientes casos:

- a) Cuando se trate de obtener suelo destinado a sistemas generales o alguno de sus elementos, o a dotaciones locales no incluidas en Unidades de Ejecución, en suelo urbano.
- b) Para la obtención anticipada de suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable.
- c) Para la obtención de suelo destinado a sistemas generales en suelo no urbanizable.

Artículo 48. Regularización de alineaciones.

1. Quedan incluidas en esta categoría aquellas actuaciones menores, destinadas a mejorar alineaciones de detalle, con el objeto de mejorar los aprovechamientos y la estructura general de la trama urbana fuera de las Unidades de Ejecución.
2. En aquellos casos en los que se modifican las alineaciones, las nuevas tendrán carácter de alineación oficial, a los efectos de lo dispuesto sobre alineaciones y rasantes en estas Normas Urbanísticas, debiendo retranquearse por tanto, sobre la nueva alineación, las edificaciones que puedan sustituir a las existentes.
3. Los terrenos que queden fuera de las nuevas alineaciones establecidas por estas Normas Subsidiarias serán de cesión obligatoria y gratuita.

Sección III. Convenios Urbanísticos.

Artículo 49. Definición.

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

Artículo 50. Competencia.

1. El Ayuntamiento, siempre en el ámbito de sus esferas de competencias y en el de la discrecionalidad concedida a la Administración local, podrá suscribir convenios con personas públicas o privadas, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.
2. Estos convenios no podrán ser contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico o a las normas de buena administración, y se regirán por los principios de transparencia, publicidad y concurrencia.
3. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los Convenios Urbanísticos que contravengan, infrinjan o defrauden en cualquier forma normas imperativas legales o reglamentarias o del planeamiento territorial o municipal.

**Artículo 51. Convenios previos.**

1. Con carácter previo a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias podrán suscribirse convenios entre los particulares propietarios de terrenos y el Ayuntamiento, con el único y exclusivo fin de garantizar la gestión posterior de las Unidades de Ejecución delimitadas por el planeamiento, siempre dentro de las previsiones expuestas en los distintos documentos que componen las presentes Normas Subsidiarias, y bien entendido que corresponde al planeamiento delimitar el contenido del derecho de la propiedad, con independencia de la voluntad de los propietarios.
2. También se podrán celebrar Convenios Urbanísticos entre la Administración y los particulares, con carácter previo a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, para facilitar la tarea de elección de los terrenos que deben incorporarse al desarrollo urbano, de entre aquellos que el Avance del planeamiento determine como susceptibles de dicha incorporación.

Artículo 52. Convenios de desarrollo.

1. En desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias, o para adaptar, reajustar o resolver insuficiencias de sus determinaciones, podrán redactarse Convenios Urbanísticos entre la Administración y los propietarios, individuales o asociados, con el objetivo de favorecer la gestión de las Unidades de Ejecución definidas en estas Normas, siendo preciso en el caso de la adaptación o reajuste de las determinaciones, la tramitación de una modificación puntual de las Normas Subsidiarias.

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

2. También podrán redactarse Convenios Urbanísticos previos a la delimitación de una nueva Unidad de Ejecución, no contemplada en las Normas Subsidiarias, que garantice el cumplimiento posterior de los acuerdos adoptados por todas las partes antes de la aprobación definitiva de la delimitación.
3. Por último, podrán establecerse convenios con los siguientes fines:
 - a) Cesión de terrenos para urbanizar o edificar.
 - b) Gestión adecuada de infraestructuras, servicios y equipamientos de interés o ámbito supramunicipal.
 - c) Conservación y protección del patrimonio arquitectónico o ambiental.
 - d) Financiación de obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye la actuación urbanística y que garanticen un adecuado enlace con las redes viarias y servicios integrantes de la estructura del territorio.
 - e) Operaciones de rehabilitación.
 - f) Convenios de urbanización en los planes de iniciativa particular.
 - g) Así como cualesquiera otros con fines similares.

**Artículo 53. Carácter de los convenios.**

1. Los convenios suscritos entre la Administración y los propietarios, individuales o asociados, o empresas urbanizadoras, tendrán carácter jurídico-administrativo.

Artículo 54. Tramitación.

1. La celebración y perfeccionamiento de los Convenios Urbanísticos se atenderá al siguiente procedimiento:
 - a) Negociados y suscritos los Convenios Urbanísticos deberán someterse, mediante anuncio publicado en el Diario Oficial de Extremadura y en al menos uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia, a información pública por periodo mínimo de 20 días.
 - b) Cuando la negociación de un Convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento con el que guarde relación directa, deberá incluirse el texto íntegro del Convenio en la documentación sometida a información pública propia de dicho documento, sustituyendo esta información pública a la prevista en la letra anterior.
 - c) Tras la información pública, el Ayuntamiento, a la vista de las alegaciones, elaborará una propuesta de texto definitivo del Convenio, de la que dará vista a la persona o personas que hubieran negociado o suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o renuncia.
 - d) El texto definitivo del Convenio deberá ratificarse por el Ayuntamiento Pleno.
 - e) El Convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo a los interesados. Caso contrario se entenderá que se renuncia a él.

Sección IV. Gestión del Planeamiento en Suelo Urbano.

Artículo 55. Planeamiento preciso.

1. La ejecución del planeamiento en suelo urbano requerirá, en los casos específicamente determinados en estas Normas Subsidiarias, de la aprobación previa de Plan Especial y/o Estudio de Detalle.
2. En el resto de los casos, la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias habilitará para la incorporación de los terrenos al proceso urbanizador, mediante el cumplimiento de los deberes de urbanización y, en su caso, cesión y equidistribución.

Artículo 56. Requisitos para la ejecución del planeamiento.

1. La ejecución del planeamiento en suelo urbano va a venir condicionada por el grado de consolidación de la urbanización en cada caso. En este sentido, las actuaciones precisas para la materialización del derecho a la edificación, inherente a la propiedad del suelo, en las distintas categorías de suelo urbano definidas en el Capítulo II del Título Preliminar, son las siguientes:
 - a) Suelo urbano consolidado por la urbanización.



– Solares.

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

– Zonas en las que no se puede ejercitar el derecho a edificar por no reunir los terrenos los requisitos mínimos establecidos para tener la condición de solar.

Para el ejercicio del derecho a edificar será preciso dotar a los terrenos de los servicios e infraestructuras fijados en estas Normas para que adquieran la condición de solar, mediante la correspondiente acción urbanizadora.

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

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

b) Suelo urbano no consolidado por la urbanización, es decir, incluidos dentro de una Unidad de Ejecución en suelo urbano.

En estos terrenos será preciso, para el ejercicio del derecho a edificar el cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 14.2 de la LS98:

- Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que los terrenos están incluidos.
- Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales, que las presentes Normas Subsidiarias incluyan o adscriban al ámbito de desarrollo correspondiente, a efectos de su gestión.
- Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del ámbito de desarrollo.
- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización para que los terrenos adquieran la condición de solar.
- En el caso en que los solares estén incluidos en ámbitos para los que se hayan establecido plazos máximos para que sean edificados, edificarlos en dicho plazo.

Sección V. Gestión del Planeamiento en Suelo Urbanizable.

Artículo 57. Planeamiento preciso.

1. La ejecución del planeamiento general en suelo urbanizable sectorizado requerirá de la aprobación previa del correspondiente Plan Parcial y del Proyecto de urbanización del ámbito de desarrollo.



2. En el suelo urbanizable no sectorizado será preciso realizar además, con carácter previo, la tramitación que en su momento determine la legislación urbanística autonómica.

Artículo 58. Requisitos para la ejecución del planeamiento.

1. La ejecución del planeamiento en suelo urbanizable va a depender del grado de definición del ámbito y las condiciones de desarrollo de las previsiones de las Normas Subsidiarias en este tipo de suelo.
2. Las actuaciones precisas para la materialización del derecho a la edificación, inherente a la propiedad del suelo, en las distintas categorías de suelo urbanizable definidas en el Capítulo II del Título Preliminar, son las siguientes:
 - a) Suelo urbanizable sectorizado. O lo que es lo mismo, aquél cuyos ámbitos y condiciones de desarrollo están fijados por las presentes Normas Subsidiarias.

En estos terrenos será preciso, para poder llevar a cabo la labor urbanizadora y edificatoria, un proceso completo de gestión urbanística, que comprende cesiones, distribución de cargas y beneficios y urbanización completa, conforme a lo establecido en el artículo 18 de la LS98 respecto a los deberes de los propietarios de suelo urbanizable:

- Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que los terrenos están incluidos.
- Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales, que las presentes Normas Subsidiarias incluyan o adscriban al ámbito de desarrollo correspondiente, a efectos de su gestión.
- Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que esta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones establecidos por estas Normas Subsidiarias.
- Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del ámbito de desarrollo.
- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente para que los terrenos adquieran la condición de solar.
- En el caso en que los solares estén incluidos en ámbitos para los que se hayan establecido plazos máximos para que sean edificados, edificarlos en dicho plazo.

Esta gestión urbanística podrá llevarse a cabo por cualquiera de los sistemas de gestión establecidos en la Sección I, del Capítulo III del presente Título I de estas Normas Subsidiarias, siendo preferible la aplicación del sistema de compensación.



Será por cuenta de los propietarios de los terrenos incluidos dentro del ámbito concreto de gestión la redacción y presentación ante el Ayuntamiento, para su aprobación, de los correspondientes Plan Parcial y Proyecto de Urbanización del ámbito de desarrollo.

- b) Suelo urbanizable no sectorizado, es decir, aquel cuyos ámbitos de desarrollo no han sido preestablecidos por estas Normas Subsidiarias.

En este caso el derecho a promover la transformación del suelo se registrará, en cuanto a la tramitación, contenido y determinaciones de la documentación a presentar, por lo que en su momento establezca la Legislación Urbanística en el ámbito de la Comunidad Autónoma Extremeña, en proceso de redacción. En cualquier caso será preceptivo realizar ante el Ayuntamiento una consulta previa vinculante sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales y de las obras que habrán de realizar a su costa los promotores de la transformación del suelo para asegurar la conexión de los sistemas generales exteriores a la actuación.

Una vez definidas por el Ayuntamiento, a instancia de los propietarios de los terrenos, las condiciones y el ámbito de desarrollo se procederá como en el caso del apartado a).

CAPÍTULO IV INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 59. Definición y tipos.

1. La ejecución material de las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de su planeamiento de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales según su objeto se incluyen en alguno de los siguientes tipos:
 - a) Proyectos de urbanización.
 - b) Proyectos de parcelación.
 - c) Proyectos de obras de edificación.
 - d) Proyectos de actividades e instalaciones.
 - e) Proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

Sección I. Proyectos de Urbanización.

Artículo 60. Objeto.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica, en el ámbito de una unidad de actuación o un sector, las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de los Planes Especiales en suelo urbano, y de los Planes Parciales en suelo urbanizable.
2. También podrán ser redactados para la ejecución de obras parciales que no tengan por objeto desarrollar íntegramente las determinaciones de un plan de ordenación, como pueden ser las obras de adecuación o mejora del espacio público, ampliación o sustitución de servicios urbanísticos, pavimentaciones, etc. sin otro requisito que la decisión municipal, siempre que no se modifiquen las disposiciones de las Normas Subsidiarias para el suelo urbano (alineaciones, usos, etc.).

**Artículo 61. Determinaciones.**

1. El Proyecto de Urbanización contendrá las especificaciones precisas para acometer todas o algunas, en función de su carácter de proyecto general en desarrollo de un plan de ordenación o de intervención parcial, de las obras siguientes,
 - a) Movimiento de tierras.
 - b) Pavimentación de calzadas y cualesquiera otros espacios que las Normas Subsidiarias fijen en su documentación gráfica y que hayan de ser utilizados por el público.
 - c) Red de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
 - d) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
 - e) Red de distribución de energía eléctrica.
 - f) Red de alumbrado público.
 - g) Jardinería de los espacios públicos libres.
 - h) Elementos de mobiliario urbano que se consideren necesarios (bancos, fuentes, papeleteras, árboles, jardineras, etc.).
 - i) Señalización vial.
 - j) Cualesquiera otros elementos o redes que se juzguen imprescindibles.
2. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad, acreditando la capacidad de éstos últimos para absorber la nueva demanda.
3. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos al autor del proyecto.
4. En el caso de Proyectos de Urbanización de carácter general, o de pavimentaciones, o de modificación de las condiciones de un espacio peatonal o de los Acerados de un vial rodado, se deberá justificar, en la documentación del proyecto, el cumplimiento de la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y del Reglamento que la desarrolla, Decreto 153/1997, de 22 de diciembre.

Artículo 62. Documentación.

1. Los Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes documentos:
 - a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
 - b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
 - c) Planos de proyecto y de detalle.
 - d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios (este último salvo cuando las obras de urbanización se realicen por el sistema de compensación en terrenos de un único propietario).



- e) Protocolo de ensayos de las distintas obras e infraestructuras de servicios urbanísticos.
- f) Mediciones.
- g) Cuadro de precios descompuestos.
- h) Presupuesto.

Artículo 63. Limitaciones.

1. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, ni podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle precisas para la correcta ejecución material de las obras, exigidas por las características del suelo o del subsuelo si, de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse, se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones.
2. En el caso en que las modificaciones afectarán en alguna medida a las previsiones del planeamiento (alineaciones, ordenación, régimen del suelo, imposibilidad de construir las previsiones del planeamiento por medios normales, etc.) se tramitará simultáneamente al Proyecto de Urbanización la correspondiente modificación puntual de las Normas Subsidiarias.

Artículo 64. Tramitación.

1. Los Proyectos de Urbanización serán aprobados inicialmente por el Alcalde. En el caso de Proyectos de Urbanización de iniciativa particular esta aprobación deberá producirse antes de tres meses desde la entrada del proyecto en el Registro General.
2. Aprobados inicialmente se someterán a información pública por el plazo de 20 días mediante anuncio en el Diario Oficial de Extremadura y publicación en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia.
3. A la vista del trámite de información pública el Alcalde los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes.

Artículo 65. Ejecución de las obras de urbanización.

1. Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización, el promotor del mismo solicitará autorización para el inicio de las obras ante el Ayuntamiento, de acuerdo con el procedimiento previsto en el Título III. No podrán dar comienzo las obras hasta tanto no exista autorización administrativa.
2. La concesión de autorización para ejecutar un Proyecto de Urbanización no implica autorización para la construcción de la edificación a la que sirve. En el caso de que el proyecto presentado sea conjunto para urbanización y edificación, expresará claramente en su presupuesto la parte que corresponde a cada bloque de obras. En este caso, el proyecto conjunto deberá redactarse especificándolo según lo dispuesto para un Proyecto de Urbanización simple. No obstante, en ningún caso podrán ocuparse las obras de edificación sin que previamente se haya ejecutado completamente la urbanización.



3. Una vez terminadas las obras de urbanización, los servicios técnicos municipales emitirán dictamen que será elevado a la Corporación, la cual acordará, si procede, la recepción provisional de las obras.
4. De dicha recepción se levantará Acta de Recepción Provisional, cuya fecha marcará el inicio del plazo de garantía de las obras, que en ningún caso podrá ser inferior a seis meses.
5. Al concluir el plazo de garantía se seguirá el mismo procedimiento descrito para la recepción provisional, y de resultados del mismo se concluirá levantando Acta de Recepción Definitiva, así como de la incorporación al municipio de los servicios de la urbanización. En dicho momento se reintegrará a la entidad promotora de la urbanización la garantía que, como consecuencia de los requisitos exigidos para la autorización de la ejecución de las obras de urbanización, se hubiese acordado.

Artículo 66. Condiciones exigibles a la urbanización.

1. El Ayuntamiento de Campo Lugar elaborará unas ordenanzas particulares de condiciones exigibles a la urbanización, en función de las características específicas de las distintas zonas del núcleo urbano principal y de la pedanía Pizarro, respetando los valores mínimos establecidos por estas Normas en el Anexo I: Normas de Urbanización.
2. En cualquier caso, todas las obras de urbanización deberán cumplir las determinaciones de la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y del Reglamento que la desarrolla, Decreto 153/1997, de 22 de diciembre.

Sección II. Proyectos de Parcelación.

Artículo 67. Objeto.

1. Los Proyectos de Parcelación tendrán por objeto la división de un terreno en dos o más parcelas para formar fincas independientes.
2. Cuando esta división pueda dar lugar a la formación de un núcleo de población la parcelación se considerará parcelación urbanística a los efectos de lo establecido por el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TRLR 92).

Artículo 68. Régimen de las parcelaciones.

1. Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia, o a la aprobación, en su caso, del correspondiente proyecto de compensación o de reparcelación.
2. En el caso de Unidades de Ejecución en suelo urbano para cuya gestión sea precisa la aprobación previa de un estudio de detalle o un plan especial, no se podrá aprobar ninguna parcelación urbanística sin que previamente se haya aprobado dicho planeamiento de desarrollo.
3. En ningún caso se considerarán solares, ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación realizada sin observancia o en contra de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias.

**Artículo 69. Documentación.**

1. La licencia de parcelación se otorgará previa presentación del proyecto correspondiente, que ha de constar de los siguientes documentos:
 - a) Memoria justificativa de la procedencia, sobre la base de las Normas Subsidiarias, de las dimensiones de las parcelas iniciales y las resultantes para la zona concreta del núcleo urbano, con certificación expresa por parte del autor del proyecto de que la parcelación propuesta cumple todas las determinaciones de las Normas Subsidiarias o del planeamiento que la desarrolle.
 - b) Plano parcelario en el que se indique la situación de los terrenos a parcelar en relación con el resto del núcleo urbano.
 - c) Planos a escala mínima 1:1.000 en los que se refleje la división que se pretende, con indicación de la parcela inicial y las resultantes, con expresión de sus superficies y acotado de todas sus dimensiones. Tanto sobre la parcela inicial como sobre las resultantes se deberá reflejar, en su caso, la incidencia del planeamiento: modificación de alineaciones, apertura de nuevos viales, etc.

Artículo 70. Limitaciones.

1. Será ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.
2. Serán indivisibles:
 - a) Las parcelas de superficie y/o frente de fachada inferiores a los establecidos por estas Normas Subsidiarias para la zona en que se enclava, salvo que los lotes resultantes de la parcelación se agreguen a otras parcelas colindantes, para así, estas últimas, cumplir con las dimensiones de parcela mínima o acercarse más a ellas.
 - b) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de las de la parcela mínima, salvo que el exceso sobre dicha parcela mínima se agregue a otra colindante.

Sección III. Proyectos de obras de edificación.

Artículo 71. Definición y tipos.

1. Son proyectos de obras de edificación todos aquellos proyectos técnicos que describen las actuaciones a realizar sobre edificaciones existentes o para la creación de nuevos edificios, independientemente del uso al que estos resulten destinados.
2. Constituyen el escalón más bajo entre los instrumentos de desarrollo de las determinaciones del planeamiento general, ya que materializan las ordenanzas de edificación del mismo, permitiendo al propietario de terrenos materializar también la facultad urbanística última inherente al derecho de propiedad.
3. A los efectos de establecer las condiciones que afectan a cada una de ellas, las obras de edificación se pueden clasificar en los siguientes grupos:



- a) Obras de nueva edificación.
 - De sustitución.
 - De nueva planta.
- b) Obras de reforma, rehabilitación o restauración.
 - Que no afectan a la estructura, ni suponen aumento de volumen.
 - De ampliación.
- c) Obras de demolición.
 - Demolición total.
 - Demolición parcial.

Artículo 72. Documentación.

1. Los proyectos técnicos de obras de edificación contendrán todos o algunos, según los casos, los siguientes documentos:
 - a) Memoria descriptiva y justificativa de la obra a ejecutar, con inclusión de los anexos precisos de justificación de la normativa genérica y específica de obligado cumplimiento, así como los anexos de cálculo, en su caso.
 - b) Pliego de prescripciones técnicas particulares de la obra a ejecutar.
 - c) Presupuesto.
 - d) Planos a la escala precisa y con la información necesaria para la completa definición de la obra a ejecutar.

Artículo 73. Obras de nueva edificación.

1. Son obras de nueva edificación, como su nombre indica, aquellas que tienen por objeto la construcción de un nuevo edificio.
2. Si la nueva edificación sustituye a otra existente, previa demolición de ésta, se denominan obras de sustitución.
3. Si la nueva edificación se levanta sobre un solar vacante se denomina obra de nueva planta.
4. Para la ejecución de las obras de nueva edificación el proyecto técnico deberá contener toda la documentación descrita en el artículo 72. En el caso de que se trate de obras de sustitución deberá contener además plano de planta y alzado del estado actual de la edificación a demoler así como memoria de demolición.

Artículo 74. Obras de reforma, rehabilitación y restauración.

1. Se entiende por obras de reforma, rehabilitación y restauración aquellas que se ejecutan sobre edificios existentes con el fin de mejorar sus condiciones de habitabilidad, realizar



reparaciones o sustituciones de acabados o instalaciones, adaptar el edificio a las necesidades de nuevos usos o restablecer las características que tenía el edificio originalmente.

2. Las obras de reforma que no afecten a la estructura del edificio ni a sus instalaciones generales, ni supongan aumento de la ocupación de la parcela o del volumen del edificio, ni cambio de uso del mismo, ni se realicen sobre edificios protegidos no precisarán proyecto técnico. Se trata de obras menores, como pueden ser sustitución de revestimientos, pequeñas modificaciones en la distribución, reparaciones o sustitución de instalaciones, etc.
3. Los obras de reforma que afecten a estructura o a instalaciones generales del edificio, supongan aumento de volumen o de ocupación y las de rehabilitación en tanto que llevan aparejada a la reforma el cambio de uso del edificio, precisarán, para su ejecución, un proyecto técnico, en el que además de la documentación recogida en el artículo 72, deberá contener información suficiente, gráfica y escrita, sobre el estado del edificio previo a la reforma o rehabilitación.

Artículo 75. Obras de demolición.

1. Las obras de demolición total de un edificio precisarán de proyecto técnico, que contendrá memoria descriptiva del proceso de demolición y las medidas de seguridad a adoptar, presupuesto de las obras y documentación gráfica y fotodocumentación que recoja el estado de la edificación a demoler.
2. Si las obras de demolición tienen por objeto la sustitución del edificio derribado por otro de nueva construcción, se podrá incluir en el proyecto técnico del nuevo edificio la documentación gráfica que describa el estado actual de aquél, así como la memoria y presupuesto de la demolición.

Sección IV. Proyectos de actividades e instalaciones.

Artículo 76. Definición y tipos.

1. Se entiende por proyectos de actividades e instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir las condiciones que debe reunir un edificio o local, sus elementos mecánicos, maquinaria o instalaciones para el desarrollo de una actividad determinada.
2. Estos proyectos pueden referirse a actividades que no han comenzado a desarrollarse y para las cuales se solicita autorización, o a actividades que ya están funcionando y a las que se les quiere realizar ampliaciones o mejoras.
3. Los proyectos técnicos elaborados para solicitar autorización para el desarrollo de una actividad contendrán los siguientes documentos:
 - a) Memoria descriptiva de la actividad y las instalaciones precisas para desarrollar la misma, con justificación del cumplimiento de la normativa general y sectorial que le sea de aplicación.
 - b) Presupuesto de las obras e instalaciones a ejecutar y de la maquinaria a instalar.
 - c) Planos a la escala precisa y con la información necesaria para la completa definición de las características del local en el que se pretende desarrollar la actividad y , en su caso, de las obras a ejecutar.



Sección V. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

Artículo 77. Definición y tipos.

1. Se incluyen en esta categoría todas aquellas actuaciones con incidencia en el suelo, vuelo o subsuelo no incluidas en las secciones anteriores y que precisan de autorización municipal. Se pueden clasificar, sin que la enumeración de las obras incluidas en cada grupo tenga carácter exhaustivo, sino meramente enunciativo, en los siguientes grupos:

a) Actuaciones permanentes:

- Obras civiles singulares, como fuentes, monumentos, muros, pasarelas, etc., siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o edificación.
- Movimientos de tierra no incluidos como unidades de obras en otros proyectos.
- Tala o plantación de árboles.
- Cerramientos exteriores de parcelas o modificación de los existentes.
- Implantación de cabinas, quioscos, paradas de autobuses.
- Instalaciones ligeras propias de servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, como postes, tendido aéreo de cables o conducciones, antenas, puntos de información, soportes publicitarios exteriores.
- Instalación de depósitos al aire libre, ya sean de agua o de combustibles líquidos o gaseosos.

b) Actuaciones no permanentes:

- Vallado de obras, colocación de andamios o instalación de maquinaria.
- Apertura de zanjas.
- Sondeos en terrenos.
- Ocupación de terrenos o la vía pública para espectáculos, circos, mercadillos, ferias u otros actos al aire libre o en instalaciones provisionales.

2. Los proyectos de cualquiera de las actuaciones antes descritas se atenderán, en cuanto a su documentación y contenido, a la normativa sectorial que les sea de aplicación. No obstante, los proyectos contendrán como mínimo memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto desglosado por capítulos.

Sección VI. Actuaciones en suelo urbanizable.

Artículo 78. Usos y obras provisionales en sectores ya delimitados.

1. En el suelo urbanizable comprendido en sectores o ámbitos ya delimitados con vistas a su desarrollo inmediato y mientras no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse, excepcionalmente, usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial o por



estas Normas Subsidiarias. Estos usos deberán cesar y las obras ser demolidas, sin derecho alguno a indemnización, cuando lo acuerde la Administración urbanística actuante. La autorización bajo estas condiciones, que deberán ser aceptadas por el promotor de los usos u obras provisionales, se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de la finca correspondiente, de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

Artículo 79. Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado.

1. En el suelo urbanizable no sectorizado, antes de su inclusión en sectores o ámbitos para su desarrollo, podrán autorizarse los usos previstos en estas Normas Subsidiarias para el suelo no urbanizable común.

Sección VII. Actuaciones de suelo no urbanizable.

Artículo 80. Actividades características y actividades susceptibles de ser autorizadas.

1. En el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se establecen en el artículo siguiente y en el Título VII para cada categoría de este tipo de suelo, se podrán realizar, además de las actividades que le son propias, las actuaciones descritas en el Capítulo IV del Título III.
2. Son actividades propias del suelo no urbanizable:
 - a) Las de producción agrícola, ya sea a la intemperie o bajo invernadero.
 - b) Las de producción ganadera, ya sea en régimen libre o estabulado.
 - c) Las de explotación de los recursos naturales.
 - d) La defensa del medio natural, su conservación y mejora.
3. Las limitaciones a la edificación, a los usos y a las transformaciones impuestas por estas Normas Subsidiarias no generarán derecho a indemnización, salvo que dichas limitaciones afecten al valor que poseen los terrenos por el rendimiento de la explotación agrícola que le es propia, o constituyan una expropiación forzosa del dominio.

Artículo 81. Prohibiciones y autorizaciones en suelo no urbanizable.

1. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en otra sectorial aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.
2. En el suelo no urbanizable quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas y habrá de garantizarse su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo que la legislación aplicable establezca sobre el régimen de los asentimientos o núcleos rurales en esta clase de suelo.
3. Además de las limitaciones que resulten de aplicar las determinaciones de estas Normas Subsidiarias en cada clase de suelo de los recogidos en el Título VII, y de los tipos de actuaciones descritas en el Capítulo IV del Título III, se observarán las siguientes reglas genéricas:



- a) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes y normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
 - b) Podrán autorizarse por el órgano autonómico competente edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TRLR 92).
4. Cuando las edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social estén situadas sobre las zonas de dominio público, servidumbre o afección de las carreteras EX-102 y EX-354, conforme se definen en la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura, se precisará además el informe y la autorización de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Extremadura.
 5. Las construcciones que se proyecten sobre terrenos lindantes con las carreteras EX-102 y EX-354, habrán de atenerse a lo dispuesto en la mencionada Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

En especial se observará lo dispuesto en los artículos 22 al 34 que se refieren al uso y defensa de la carretera, protección del dominio público y limitaciones de la propiedad.

TÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO Y JURÍDICO DEL SUELO

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 82. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

1. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo está basado en el principio básico de que la función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas inherentes al derecho de propiedad y condiciona su ejercicio, sometiéndolo al cumplimiento de las obligaciones o deberes que impone la legislación y, por remisión a ella, el planeamiento.
2. La ordenación del uso del suelo y de las construcciones no confiere, por tanto, derecho a exigir indemnización a los propietarios de los mismos, salvo en los supuestos que la legislación del suelo prevé.

Artículo 83. Derechos generales de los propietarios de todo tipo de terrenos.

1. Son derechos generales de los propietarios de cualquier tipo de suelo:
 - a) El establecimiento de usos provisionales en el suelo de su propiedad, siempre y cuando no sean incompatibles con las disposiciones de las Normas Subsidiarias o con otras disposiciones municipales.



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

Artículo 84. Deberes generales de los propietarios de todo tipo de terrenos.

1. Son deberes generales de los propietarios de cualquier tipo de suelo:

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

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

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

CAPÍTULO II

SUELO URBANO

Artículo 85. Derechos urbanísticos de los propietarios de suelo urbano.

1. Son derechos de los propietarios de suelo urbano:

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

b) Completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar.

c) Edificar los solares en las condiciones que en cada caso se establezcan en las presentes Normas Subsidiarias.

Artículo 86. Deberes urbanísticos de los propietarios de suelo urbano consolidado por la urbanización (no incluido en una Unidad de Ejecución).

1. Son deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado por la urbanización:

a) Completar a su costa la urbanización de los terrenos para que adquieran, si aún no la tuvieren, la condición de solar, cediendo obligatoria y gratuitamente los terrenos que queden fuera de las alineaciones establecidas por estas Normas Subsidiarias.

b) En el caso en que los solares estén incluidos en ámbitos para los que se hayan establecido plazos máximos para que sean edificados, edificarlos en dicho plazo y con sujeción a las condiciones que, en cada caso, se establezcan en las presentes Normas Subsidiarias.



- c) Los deberes de uso, conservación y rehabilitación del artículo 84.

Artículo 87. Deberes urbanísticos de los propietarios de suelo urbano no consolidado por la urbanización (incluido en una Unidad de Ejecución).

1. Son deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado por la urbanización:
 - a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que los terrenos están incluidos.
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que las presentes Normas Subsidiarias incluyan o adscriban al ámbito de desarrollo correspondiente a efectos de su gestión.
 - c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del ámbito de desarrollo.
 - d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
 - e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización para que los terrenos adquieran la condición de solar.
 - f) En el caso en que los solares estén incluidos en ámbitos para los que se hayan establecido plazos máximos para que sean edificados, edificarlos en dicho plazo.

CAPÍTULO III
SUELO URBANIZABLE

Artículo 88. Derechos de los propietarios de suelo urbanizable.

1. Los propietarios de suelo clasificado como suelo urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. En el caso de terrenos comprendidos dentro de sectores o ámbitos ya delimitados para su desarrollo inmediato, y en tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial, sólo podrán autorizarse, con carácter excepcional, usos y obras provisionales que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por las presentes Normas Subsidiarias, que habrán de cesar y ser demolidas, sin derecho a indemnización, cuando lo acuerde el Ayuntamiento. Estas condiciones para la autorización de los usos y obras provisionales, que deberán ser aceptadas por el promotor de las mismas, se inscribirán en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.
2. Así mismo, tendrán derecho a promover su transformación, mediante la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente Plan Parcial, siempre que estén delimitados sus ámbitos y condiciones de desarrollo. Es decir, siempre que se trate de suelo urbanizable sectorizado.

En el caso del suelo urbanizable no sectorizado el derecho a promover la transformación del suelo se registrará, en cuanto a la tramitación, contenido y determinaciones de la documentación



a presentar, por lo que en su momento establezca la legislación urbanística en el ámbito de la Comunidad Autónoma Extremeña, en proceso de redacción. En cualquier caso será preceptivo realizar ante el Ayuntamiento una consulta previa vinculante sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales y de las obras que habrán de realizar a su costa los promotores de la transformación del suelo para asegurar la conexión de los sistemas generales exteriores a la actuación.

Artículo 89. Deberes de los propietarios de suelo urbanizable.

1. Los propietarios de suelo clasificado como suelo urbanizable, sectorizado o no, deberán destinarlo a usos que no resulten incompatibles con los establecidos en cada caso por estas Normas Subsidiarias y mantenerlo en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos.
2. Los propietarios de suelo clasificado como suelo urbanizable sectorizado que promuevan su transformación estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes deberes:
 - a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que los terrenos están incluidos.
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales, que las presentes Normas Subsidiarias incluyan o adscriban al ámbito de desarrollo correspondiente, a efectos de su gestión.
 - c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones establecidos por estas Normas Subsidiarias.
 - d) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del ámbito de desarrollo.
 - e) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
 - f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente para que los terrenos adquieran la condición de solar.
 - g) En el caso en que los solares estén incluidos en ámbitos para los que se hayan establecido plazos máximos para que sean edificados, edificarlos en dicho plazo.

CAPÍTULO IV
SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 90. Derechos de los propietarios de suelo no urbanizable.

1. Son derechos de los propietarios de suelo no urbanizable:



- a) Usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos y dentro de los límites establecidos por la legislación sectorial y por estas Normas Subsidiarias.
- b) Establecer los usos y construir las edificaciones expresamente permitidas por estas Normas Subsidiarias y conforme al procedimiento establecido en las mismas o, en su caso, al específico para este suelo previsto en el artículo 16 del TRLS92 y 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 91. Deberes de los propietarios de suelo no urbanizable.

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo no urbanizable tienen el deber básico de preservar sus terrenos del desarrollo urbano, no pudiendo establecer sobre ellos otros usos, ni construir más edificaciones que las expresamente permitidas por estas Normas Subsidiarias.

TÍTULO III

INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO I

COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

Artículo 92. Actos sujetos a licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia los siguientes actos:
 - a) Las obras de nueva planta de construcción de edificación e instalaciones de todas clases.
 - b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
 - c) Las modificaciones o reformas que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
 - d) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios.
 - e) Las obras que modifiquen la distribución interior de los edificios.
 - f) Los usos y obras que se realicen con carácter provisional a las que se refiere el artículo 136 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TRLS92).
 - g) Las obras de instalación de servicios públicos.
 - h) Las parcelaciones urbanas.
 - i) Los movimientos de tierra, salvo que estén contemplados en un proyecto de urbanización o edificación ya autorizado.
 - j) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
 - k) El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases.
 - l) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.



- m) La demolición de los edificios salvo en los casos de ruina inminente.
 - n) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso al que se destine el subsuelo.
 - o) La corta de árboles integrados en masa arbórea que está enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
 - p) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
2. Se entiende que los actos sometidos a licencia lo son en la totalidad del territorio abarcado por las Normas Subsidiarias, incluidas tanto las áreas de suelo urbano como las de suelo urbanizable y no urbanizable.
 3. La ejecución de actos regulados a través de la concesión de licencia no podrá emprenderse hasta que ésta obre en poder del concesionario, siendo perseguible cualquier actuación contraria a este principio.
 4. Se exceptúan del sometimiento al régimen general de obtención de licencias las obras de reparación y conservación de las carreteras EX-102 y EX-354, por constituir obras públicas de interés general. Así mismo, conforme al vigente artículo 244 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TRLS92), cuando razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, los actos relacionados en el punto 1 promovidos por otras administraciones públicas podrán acogerse al procedimiento recogido en el punto 2 del mencionado artículo 244.

Artículo 93. Competencia.

1. La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación local aplicable. No obstante, deberá motivarse toda denegación de una licencia urbanística.
2. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las determinaciones de las Ordenanzas reguladoras de la edificación y uso del suelo de las presentes Normas Subsidiarias, así como con las previsiones de la Ley del Suelo.
3. El Ayuntamiento podrá denegar licencias sobre terrenos, o que afecten a bienes, pertenecientes al dominio público en ejercicio de su potestad de defensa o recuperación de dichos bienes.
4. Cuando los actos sometidos a licencia lo sean sobre las zonas de dominio público, servidumbre o afección de las carreteras EX-102 y EX-354 se precisará, además de la autorización municipal y de aquellas otras precisas conforme a lo recogido en el Título I, Capítulo II de estas Normas Subsidiarias, la autorización de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Extremadura.

Artículo 94. Procedimiento. Tramitación de las licencias.

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



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

Artículo 95. Licencias L1 o de tramitación abreviada.

1. Se trata de licencias que afectan a obras o actuaciones de pequeña entidad, que no precisen de responsable facultativo para la ejecución de los trabajos que amparan.
2. Serán solicitadas en modelo impreso facilitado por el Ayuntamiento y concedidas por Decreto de la Alcaldía, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Artículo 96. Licencias L2 o de tramitación normal.

1. Se trata de licencias que afectan a obras o actuaciones de suficiente entidad como para precisar de responsables facultativos de cualificación especificada, para cada caso, en el capítulo siguiente.
2. Serán solicitadas en modelo impreso facilitado por el Ayuntamiento y concedidas por Decreto de la Alcaldía o, en su caso, por acuerdo de la Comisión de Gobierno Municipal, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Artículo 97. Licencia L3 o de tramitación especial.

1. Se trata de licencias que, por amparar actos que requieren la mayor garantía de publicidad, precisan tramitación complementaria, consistente en la exposición al público, durante 20 días hábiles, de la documentación aportada, previa al pronunciamiento de la Comisión de Gobierno sobre su eventual concesión.
2. El periodo de 20 días hábiles empezará a contar a partir del día siguiente al del acuerdo de la Comisión Informativa de Urbanismo, día en el que será expuesto dicho acuerdo en el tablón de anuncios municipal.
3. La decisión de la Corporación se producirá una vez conocidos tanto el informe de los servicios técnicos municipales como las alegaciones que puedan producirse en el periodo de exposición al público de la documentación aportada.
4. Cuando la licencia afecte a aspectos que configuren elementos fundamentales de la ciudad, el territorio, y especialmente espacios de especial calidad ambiental, urbana o natural, la Corporación podrá recabar informes complementarios de aquellas personas, organismos o instituciones que la Corporación estime competentes en la materia de que se trate. Dichos informes no tendrán carácter vinculante, pero se expondrán en la sesión en la que se adopte el acuerdo pertinente, relacionándose en el acta de dicha sesión.
5. Cuando las características de la licencia solicitada hagan suponer la eventual existencia de perjuicios o impactos substanciales sobre determinados sujetos, se hará citación personal



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

Artículo 98. Licencias L4 o de tramitación ante la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

1. Se trata de licencias que, en virtud del acto que amparan, requieren, previa a su concesión, la autorización por parte de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.
2. Tal es el caso de las siguientes actuaciones en suelo no urbanizable:
 - a) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
 - b) Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar.

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

Artículo 99. Caducidad y renovación de las licencias.

1. Las licencias poseen un periodo de vigencia que es el especificado, para cada tipo, en el capítulo siguiente. Una vez transcurrido dicho periodo sin haber ultimado los trabajos, o la mitad del mismo sin haberlos iniciado, o si se produce una interrupción de éstos por un periodo igual al de la mitad del plazo de vigencia, se entenderá caducada la misma, extinguiéndose los derechos que amparaba y, en el caso concreto de licencias de edificación, extinguiéndose el derecho a edificar, con el correspondiente sometimiento, en su caso, de los terrenos al régimen de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad, conforme al artículo 34 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones (LS 98).
2. Producida la caducidad de la licencia deberá incoarse el correspondiente expediente de su declaración, dando audiencia al interesado, formalismo sin el cual no se producirán los efectos anteriormente descritos.
3. La caducidad de la licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de las actividades autorizadas. La renovación de una licencia caducada se ajustará al mismo procedimiento que su primera concesión, salvo por lo que respecta a la documentación técnica a aportar, siempre que no se modifiquen sus características.
4. La paralización de construcciones por efecto de la caducidad de las licencias dará lugar a la inscripción de aquéllas en el Registro Municipal de Solares.
5. No obstante lo señalado en el punto 1, podrá solicitarse, por una sola vez y por causa justificada, la prórroga de la licencia por un periodo máximo igual al de vigencia de la misma; siempre que la prórroga haya sido solicitada dentro del periodo de vigencia de la licencia para la que se solicita la prórroga.



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

Artículo 100. Pérdida de la eficacia de las licencias.

1. Las licencias quedarán sin efecto si se incumpliesen las condiciones a que estuviesen subordinadas de conformidad con las normas que le fuesen de aplicación.

Artículo 101. Efectos de la extinción de las licencias.

1. La pérdida de eficacia de la licencia conllevará la obligación para el titular de la misma, a requerimiento de la Administración municipal, de reponer la realidad física al estado en que se encontraba antes de la concesión de aquélla.

CAPÍTULO II

LICENCIAS EN SUELO URBANO

Sección I. Parcelaciones.

Artículo 102. Condiciones.

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

Artículo 103. Documentación.

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

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

- Memoria en la que se justifique, en base a la superficie y dimensiones de las parcelas iniciales y de las resultantes, el cumplimiento de las condiciones mínimas impuestas por las ordenanzas.
- Fotocopia de la zona del plano catastral en la que se ubique la parcela cuya división se pretende.
- Planimetría, a escala mínima 1:1.000, en la que se refleje la finca matriz y la división o reordenación propuesta, con indicación de cotas y superficies de todas ellas.

Artículo 104. Tramitación.

1. Se considerará licencia de tipo L2 (tramitación normal).
2. Dentro del plazo de tres meses desde la concesión de la licencia de parcelación se deberá presentar en el Ayuntamiento el documento público en el que se haya formalizado el acto de parcelación, que deberá contener testimonio íntegro de la licencia que lo viabiliza y, en su caso el carácter indivisible de la parcela o solar resultante.

**Artículo 105. Vigencia.**

1. La licencia de parcelación en suelo urbano tendrá vigencia hasta tanto no se modifique el planeamiento que le afecte.
2. No obstante, el mero transcurso del plazo al que se refiere el artículo anterior si que se hubiera presentado el pertinente documento público de formalización de la parcelación determinará la caducidad de la licencia otorgada si necesidad de acto alguno para su declaración.

Sección II. Obras de nueva edificación.

Artículo 106. Condiciones generales previas para la edificación.

1. Será necesario para obtener la licencia de obra de nueva edificación que el terreno tenga la condición de solar, o que se adopte formalmente compromiso de urbanizar al tiempo que se edifica, mediante la aportación de la fianza correspondiente, en los términos que dicta el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.
2. En aquellas áreas remitidas para su desarrollo a planeamiento ulterior no podrán concederse licencias de edificación en tanto no esté definitivamente aprobado dicho planeamiento, sin perjuicio de que pueda llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias para dar cumplimiento a la obligación genérica de los propietarios de todo tipo de terrenos de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 107. Documentación.

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

Artículo 108. Tramitación.

1. Procede la tramitación del tipo L2 (tramitación normal) para las obras de características normales.
2. La tramitación será del tipo L3 (tramitación especial) si, a juicio del Ayuntamiento, las actividades declaradas pudieran irrogar perjuicios a terceros o cuando se trate de actuar sobre edificios protegidos en algún grado.

**Artículo 109. Vigencia.**

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

Sección III. Obra nueva en Unidades de Ejecución en desarrollo.

Artículo 110. Condiciones.

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

Artículo 111. Documentación.

1. Se presentará en el Registro General del Ayuntamiento, junto al modelo oficial impreso de solicitud de licencia, la siguiente documentación:
 - a) Proyecto de ejecución suscrito por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente.
 - b) La suficiente documentación que se considere necesaria para demostrar con claridad que se cumple rigurosamente la disposición volumétrica prevista en estas Normas Subsidiarias o en el Estudio de Detalle correspondiente para los edificios de la unidad de actuación.
 - c) Justificación de las cesiones especificadas en el punto b del artículo anterior.
 - d) Escrito al que hace referencia el punto d del artículo anterior.

Artículo 112. Tramitación.

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

**Artículo 113. Vigencia.**

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

Sección IV. Obras de reforma en edificios no protegidos.

Artículo 114. Condiciones.

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

Artículo 115. Documentación.

1. Si la reforma no afecta a elementos estructurales ni a instalaciones generales, en el expediente se aportará un presupuesto de las obras y breve memoria en la que se describan sus características y situación.
2. Si la reforma afecta a elementos estructurales se aportará proyecto técnico de ejecución suscrito por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial. El proyecto contendrá información suficiente para distinguir claramente entre los elementos que se añaden y los que se suprimen.
3. Si la obra altera el aprovechamiento urbanístico del edificio, respetando en cualquier caso lo establecido por las Normas Subsidiarias, se aportará proyecto de ejecución en las condiciones previstas para la obra nueva.
4. Si la obra altera el uso, dentro de los admitidos para su zona, y siendo procedente, se presentará autorización de apertura de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales. En cualquier caso la alteración de uso vendrá claramente especificado en la documentación, de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas.

Artículo 116. Tramitación.

1. Si la obra no afecta a elementos estructurales ni a instalaciones generales, procede una tramitación del tipo L1 (tramitación abreviada).
2. Si la obra afecta a elementos estructurales, o se incrementa el aprovechamiento del edificio, pero no hay alteración de uso o éste no supusiera incidencia en terceras personas, procede una tramitación del tipo L2 (tramitación normal).
3. En el caso de que se altere el uso, y el nuevo pueda producir alteración en el entorno, la tramitación será del tipo L3 (tramitación especial), con citación personal a los eventuales perjudicados. Sin perjuicio de la obligación del promotor de tramitar previamente o al mismo tiempo la licencia de apertura del nuevo uso.

Artículo 117. Vigencia.

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



Sección V. Obras de reforma o/y obra nueva en edificios protegidos.

Artículo 118. Condiciones.

1. Se dará cumplimiento a lo determinado en la sección anterior para reformas en edificios no catalogados, más los requerimientos específicos en función de la categoría de protección en la que estén incluidos.
2. Para edificios con Protección Integral sólo se admitirán reformas cuya misión sea la consolidación de los elementos existentes, la supresión de añadidos, la conservación y restauración de las diferentes partes y, excepcionalmente, la alteración de distribuciones interiores que no afecten a la concepción general del edificio y que no incumban a elementos ornamentales o arquitectónicos de valor.
3. Para edificios con Protección Media se admiten reformas que no afecten a su actual volumetría exterior, salvo que sean para conservación o restauración de frentes de fachadas y cubiertas.
4. Para edificios con Protección Ambiental o de frentes se admiten reformas que, afectando a su configuración exterior, reproduzcan en las mismas las características de la fachada y cubierta anteriormente existentes.

Artículo 119. Documentación.

1. Será exigida, según el caso, la correspondiente a reforma u obra nueva, expuestas en las secciones precedentes, siendo necesario en todo caso que el proyecto técnico sea elaborado por un arquitecto, y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura.
2. En todos los casos se exigirá asimismo fotodocumentación en color, en la que pueda observarse con toda claridad la situación y estado actual de los elementos que se pretende reformar, así como la actual composición del edificio con los colindantes.

Artículo 120. Tramitación.

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

Artículo 121. Vigencia.

1. Para las obras de reforma la vigencia de la licencia será de seis meses, ampliables a criterio de la Corporación.
2. Para la obra nueva, la vigencia será de quince meses, ampliables a criterio de la Corporación.
3. Cuando se produjeran hallazgos de interés arqueológico o artístico, las licencias otorgadas se suspenderán cautelarmente, debiendo interrumpirse las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios. En tal caso, la suspensión se mantendrá en tanto, previo asesoramiento de los organismos públicos pertinentes (Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura, Universidad de Extremadura, Museo Arqueológico provincial, etc.), se resuelve el expediente, el cual podrá conducir bien a un levantamiento de la suspensión, bien a una revocación de la licencia.



4. En los casos recogidos en el punto 3, el solicitante tendrá derecho a ser reintegrado de las tasas abonadas por licencia, en cantidad proporcional al tiempo que reste para su caducidad, contado desde el momento de la paralización de las obras y si éstas no se pueden reanudar dentro del plazo de vigencia de la licencia por causas referidas al expediente. Si con motivo de los hallazgos se estimase la necesidad de modificar o impedir la construcción iniciada, el propietario será reintegrado de la totalidad de las tasas abonadas, sin perjuicio de los demás derechos de indemnización que en justicia pudieran corresponderle.

Sección VI. Obras de reforma en edificios fuera de ordenación.

Artículo 122. Condiciones.

1. De acuerdo con el artículo 137 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TRLRS92), los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias que resultaren disconformes con las mismas, serán calificados como fuera de ordenación.
2. Debe entenderse como fuera de ordenación a aquellos edificios que exceden en volumen y/o altura o tipo a lo autorizado por las Normas Subsidiarias para la zona; así como a todos los usos incompatibles con lo señalado en las Normas Subsidiarias a estos efectos.
3. No se considerarán edificios fuera de ordenación a aquéllos que únicamente tengan menos altura que la señalada como máxima en la zona respectiva, o que no alcancen los fondos edificables normales, o cuya parcela no alcance el mínimo exigido, de los que fijan las Normas Subsidiarias.
4. De acuerdo con el artículo 137.2 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en los edificios e instalaciones calificados como fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble. Para la aplicación de lo anterior se tendrán en cuenta los siguientes parámetros:
 - a) Se considerarán obras de consolidación aquéllas que afecten a elementos estructurales en proporción superior al 20% de la totalidad.
 - b) Constituyen elementos estructurales los cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados, armaduras de cubierta y cualquier otro de análogas funciones reconocidas.
 - c) Se considerarán obras de aumento de volumen aquéllas que supongan incremento del mismo o de la superficie construida en proporción superior a un 10% de la existente en el momento de la aprobación de las Normas Subsidiarias.
 - d) Se considerarán obras de modernización aquéllas cuyo importe supere el 50% del valor actual del inmueble.
 - e) El incremento del valor de expropiación no impedirá, por sí solo, la realización de obras en edificios o instalaciones fuera de ordenación, salvo que esté prevista su expropiación en un plazo inferior a 15 años contados desde la fecha en que se prevea realizar las obras, o que la calificación como fuera de ordenación del edificio esté motivada por razón de que su alineación sobrepase la oficial establecida en estas Normas Subsidiarias.



5. En los inmuebles considerados fuera de ordenación no se permitirá tampoco el cambio de los usos existentes en el momento de la aprobación de las Normas Subsidiarias, salvo cuando el cambio sea a usos compatibles con los fijados por las mismas para la zona.
6. El que enajenare terrenos no susceptibles, según las Normas Subsidiarias, de ser edificados, o instalaciones o edificios fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente esta circunstancia en el correspondiente título de enajenación.
7. Toda obra de reforma en edificios considerados fuera de ordenación deberá servir para armonizar con estas Normas Subsidiarias las diferentes partes, servicios e instalaciones afectadas. Por consiguiente no se autorizarán aquéllas que conserven las antiguas características disconformes, sin adaptarlas en proporción a la magnitud de las obras.

Artículo 123. Documentación.

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

Artículo 124. Tramitación.

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

Artículo 125. Vigencia.

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

Sección VII. Demoliciones.

Artículo 126. Condiciones.

1. Será necesario para poder conceder una licencia de demolición, salvo en caso de ruina inminente, que el expediente venga acompañado del proyecto básico del edificio que vaya a sustituir al derribado, o justificación técnica que avale la necesidad de la demolición previa al proyecto mencionado.
2. Si se pretende derribar un edificio afectado por medidas de protección de grado medio o integral será necesario que se haya obtenido la declaración de ruina del edificio de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo y demás legislación aplicable.

Artículo 127. Documentación.

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



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

Artículo 128. Tramitación.

1. Si se trata de un edificio no catalogado, se tramitará licencia del tipo L2 (tramitación normal) para la demolición, y del mismo tipo para la obra nueva.
2. Si se tratase de un edificio catalogado o protegido, se tramitará licencia de obra del tipo L3 (tramitación especial) para la demolición y para la obra nueva.
3. Si la tramitación se hizo con proyecto básico de la obra nueva, se concederá únicamente autorización para iniciar la obra de derribo, quedando condicionado el inicio de la obra nueva a la presentación de su proyecto de ejecución.

Sección VIII. Licencias de apertura y uso.

Artículo 129. Condiciones.

1. Se requerirá licencia de apertura para el ejercicio de cualquier actividad en el término municipal, aún cuando estuvieren exentas de satisfacer las tasas correspondientes.
2. Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia tanto para las de nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas; de tal manera que la actividad, en general, debe coincidir con la licencia que posea. En los casos de cambio de nombre o titularidad deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán sujetos los titulares a todas las responsabilidades que se derivasen de esta omisión.
3. Se consideran fuera de ordenación todos los usos disconformes con lo señalado en las Normas Subsidiarias, a excepción de los usos existentes en el momento de la aprobación de las Normas Subsidiarias que no sean manifiestamente incompatibles. La Corporación podrá, si lo estimase conveniente, resolver la extinción de los usos fuera de ordenación mediante expropiación, indemnización u otras formas que procedan, con arreglo a derecho.
4. En los inmuebles considerados fuera de ordenación se permitirá el cambio de uso a usos compatibles con los de la zona, si bien las obras de reforma quedarán siempre limitadas a las condiciones expuestas para edificios e instalaciones fuera de ordenación.

Artículo 130. Documentación.

1. Cuando se trate de actividades no calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, además de la documentación que por otros motivos sea exigible, de acuerdo con las ordenanzas municipales en vigor o con la legislación sectorial que afecte a la actividad, se presentarán, acompañando al modelo impreso de solicitud de licencia, los siguientes documentos.



- a) Una memoria descriptiva en la que se detallen suficientemente los siguientes extremos:
 - Características básicas de la actividad.
 - Materiales que han de almacenarse o venderse.
 - Materias que puedan ser emitidas a la atmósfera o evacuadas a la red de saneamiento.
 - Garantías de seguridad que, de ser precisas, el peticionario haya previsto.
 - Presupuesto de la instalación con valoración de la maquinaria y utensilios a instalar.
 - b) Plano de situación a escala mínima 1:1.000.
2. Cuando se trate de actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se deberá presentar un proyecto técnico (tres copias), redactado por técnico competente y visado por su colegio profesional, con el siguiente contenido documental mínimo:
- a) Memoria descriptiva de la actividad y las instalaciones precisas para desarrollar la misma, con justificación y certificación del técnico autor del proyecto del cumplimiento de la normativa general y sectorial que le sea de aplicación.
 - b) Presupuesto de las obras e instalaciones a ejecutar y de la maquinaria a instalar.
 - c) Planos a la escala precisa y con la información necesaria para la completa definición de las características del local en el que se pretende desarrollar la actividad y, en su caso, de las obras a ejecutar.
3. La misma documentación será exigible cuando se modifique el uso o proceso de fabricación amparado por una primera licencia vigente.

Artículo 131. Tramitación.

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

Artículo 132. Vigencia.

1. La vigencia de una licencia de apertura y uso es indefinida en tanto no varíen las circunstancias que la hicieron posible y se mantenga en funcionamiento la actividad concernida.
2. Las licencias que a los tres meses de su concesión no hayan sido utilizadas, así como las de aquellos locales que permanezcan cerrados al menos un año, caducarán automáticamente, debiendo el Ayuntamiento incoar el correspondiente expediente de caducidad, con citación del interesado.
3. No obstante el Ayuntamiento podrá conceder prórroga, previa solicitud por escrito del interesado aduciendo justificación suficiente para el no funcionamiento de la actividad.

Sección IX. Obras de urbanización.**Artículo 133. Condiciones.**

1. Las obras incluidas en un proyecto de urbanización no precisan licencia, y podrán comenzar, previa su aprobación definitiva, en el caso de promociones privadas, tan pronto como se autorice al promotor su inicio por el Ayuntamiento.



2. Cuando las características de la Unidad de Ejecución así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá redactar de oficio el proyecto de urbanización para asegurar la necesaria coherencia entre la urbanización circundante y la de la Unidad de Ejecución.
3. En todo caso, será necesario respetar rigurosamente las calidades de la urbanización que se establecen para los Proyecto de Urbanización en estas Normas Subsidiarias.

Artículo 134. Documentación.

1. Se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, junto al modelo oficial impreso de instancia, la siguiente documentación:
 - a) Proyecto de urbanización, con el contenido documental mínimo establecido en la Sección I, del Capítulo IV, del Título I, suscrito por técnico legalmente facultado para este tipo de proyectos y visado por el Colegio Oficial correspondiente. Deberá venir desglosado por capítulos independientes para cada clase de obra o servicio.
 - b) La fianza por valor del 7% de las obras a realizar, constituida en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local.
 - c) Compromiso escrito, por parte del promotor, de realizar a su cargo las pruebas o ensayos técnicos que se estimen convenientes.

Artículo 135. Tramitación.

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

Artículo 136. Vigencia.

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

Sección X. Vaciados y movimientos de tierras.

Artículo 137. Condiciones.

1. En el caso de que el vaciado o los movimientos de tierras constituyan parte de una obra de edificación o urbanización bastará con que los trabajos estén descritos y presupuestados en el correspondiente proyecto edificatorio o de urbanización para el que se solicite licencia.
2. Cuando los movimientos de tierras constituyan el objeto concreto y último de la solicitud de licencia y se pretendan realizar en suelo urbano será preciso que la parcela sobre la que se realicen tenga la condición de solar.

**Artículo 138. Documentación.**

1. Se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, junto al modelo oficial impreso de solicitud de licencia, la siguiente documentación:
 - a) Plano con la alineación oficial del solar, o en su defecto, fotocopia del plano catastral.
 - b) Proyecto de ejecución de la explanación, desmonte, terraplenado o nivelación a realizar, visado por el Colegio Oficial correspondiente a los técnicos autorizados legalmente para dirigir y proyectar esta clase de obras.

Artículo 139. Tramitación.

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

Artículo 140. Vigencia.

1. La licencia tendrá una vigencia de tres meses.

Sección XI. Licencia de primera ocupación.

Artículo 141. Definición y condiciones.

1. La licencia de primera ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa comprobación de que están terminados, son aptos para su destino y han sido ejecutados conforme a los ordenanzas urbanísticas de estas Normas Subsidiarias, al proyecto que sirvió de base para la concesión de la licencia y a las condiciones impuestas en ésta, en su caso.
2. Están sujetas a licencia de primera ocupación:
 - a) La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general o parcial.
 - b) La nueva utilización de los edificios o locales en los que los usos a los que estaban destinados hayan sido objeto de sustitución o reforma.

Artículo 142. Documentación.

1. Se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, junto al modelo oficial impreso de solicitud de licencia, la siguiente documentación:
 - a) Certificado final de obras emitido por el técnico director facultativo de las mismas cuando por la naturaleza de la actuación se hubiere requerido de dicha dirección.
 - b) Cuando el uso lo requiera, licencia de apertura y conformidad de las instalaciones por parte de otras administraciones públicas competentes por razón de la actividad de que se trate.
 - c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.



- d) Recepción de las obras de urbanización cuando se hubiesen autorizado su ejecución simultáneamente con la edificación a la que sirven.
- e) Justificante del abono de las tasas e impuestos municipales por licencia municipal.
- f) En el caso de promoción de varias viviendas, acta de recepción de la obra al constructor por parte del promotor.

Artículo 143. Tramitación.

1. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y la tramitación será del tipo L2 (tramitación normal).
2. La concesión de licencia de primera ocupación por silencio administrativo positivo no amparará a los usos o edificaciones disconformes con el planeamiento.

Artículo 144. Vigencia.

1. La licencia de primera ocupación se concede por una sola vez y tiene vigencia indefinida en tanto no varíen las características de la edificación o local, o las condiciones del uso que en ellos se desarrolle.
2. La posesión de la licencia de primera ocupación será requisito indispensable para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, telefonía y cualquier otro servicio urbanístico.

Sección XII. Licencia de otras actuaciones urbanísticas.

Artículo 145. Condiciones.

1. La licencia para la ejecución de cualquiera de las otras actuaciones urbanísticas, recogidas o no en estas Normas Subsidiarias, se adecuará en cuanto a su tramitación, documentación exigible y vigencia, a lo establecido por el Ayuntamiento en proporción a la magnitud de la obra a realizar.
2. En cualquier caso, será preciso, como mínimo, la presentación de una memoria descriptiva de la actuación para la que se solicita autorización, así como un plano de situación a escala mínima 1:2.000.

CAPÍTULO III**LICENCIAS EN SUELO URBANIZABLE****Artículo 146. Usos y obras provisionales en sectores ya delimitados.**

1. En el suelo urbanizable comprendido en sectores o ámbitos ya delimitados con vistas a su desarrollo inmediato y mientras no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse, excepcionalmente, usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial o por estas Normas Subsidiarias. Estos usos deberán cesar y las obras ser demolidas, sin derecho alguno a indemnización, cuando lo acuerde la Administración urbanística actuante. La



autorización bajo estas condiciones, que deberán ser aceptadas por el promotor de los usos u obras provisionales, se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de la finca correspondiente, de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

2. La solicitud y concesión de licencia de las obras o actividades provisionales recogidas en el punto anterior se ajustará, en cuanto a su tramitación y procedimiento, a lo establecido en las secciones precedentes para esos mismos usos en suelo urbano, con la especificidad en cuanto a la inscripción registral de sus limitaciones establecida en el punto anterior.

Artículo 147. Actuaciones en suelo urbanizable no sectorizado.

1. En el suelo urbanizable no sectorizado, antes de su inclusión en sectores o ámbitos para su desarrollo, podrán autorizarse los usos previstos en estas Normas Subsidiarias para el suelo no urbanizable común.
2. La solicitud y concesión de licencia de las obras o actividades autorizables en suelo urbanizable se ajustará, en cuanto a su tramitación y procedimiento, a lo establecido en la sección siguiente para esos mismos usos en suelo no urbanizable.

CAPÍTULO IV

LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 148. Generalidades.

1. Los propietarios de suelo no urbanizable están obligados a solicitar licencia para todos aquellos actos enumerados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, permitidos en este tipo de suelo.
2. En todo lo referente a las licencias en suelo no urbanizable será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo I del presente Título, sin perjuicio de las especificaciones según categorías de suelo del Capítulo II del Título VII de estas Normas Subsidiarias.

Sección I. Divisiones y segregaciones de fincas.

Artículo 149. Condiciones.

1. Es preceptiva la solicitud de licencia municipal para la realización de divisiones y segregaciones de fincas en suelo no urbanizable.
2. En todo caso se estará a lo contemplado por la legislación agraria en cuanto al dimensionado de parcela mínima a efectos de segregaciones de fincas rústicas. Actualmente la unidad mínima de cultivo en Campo Lugar es de 4 ha en secano y 1,5 ha en regadío.
3. Con independencia de lo que dicta la legislación agraria al respecto, quedan prohibidas las divisiones o segregaciones de terrenos que den lugar a que todas o alguna de las fincas segregadas no tengan acceso directo e inmediato a la vialidad existente. Se considerará como vialidad existente a la red de caminos rurales que aparece en la cartografía oficial a escala 1:10.000, o alternativamente la del Catastro de Rústica del Ministerio de Hacienda, a escala 1:5.000.

**Artículo 150. Documentación.**

1. Para solicitar licencia de segregación de fincas en suelo no urbanizable deberán presentarse los siguientes documentos:
 - a) Plano a escala 1:5.000 o 1:10.000 en el que se exprese la división o reordenación catastral propuesta.
 - b) Memoria en la que se justifique la superficie y dimensiones de la parcela inicial y de las resultantes.

Artículo 151. Tramitación.

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

Sección II. Rehabilitación de construcciones existentes.

Artículo 152. Condiciones.

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

Artículo 153. Documentación.

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

**Artículo 154. Tramitación y vigencia de la licencia.**

1. Si no hay alteración de uso o éste no supusiera incidencia en terceras personas, procede una tramitación del tipo L2 (normal). En caso contrario la tramitación será del tipo L3 (especial), con citación personal a los eventuales perjudicados.
2. La vigencia de la licencia será de seis meses, ampliable a criterio de la Corporación.

Sección III. Instalaciones de obras públicas.

Artículo 155. Condiciones.

1. Fuera de la categoría de suelo no urbanizable calificada de Protección del Ecosistema Especialmente Sensible (correspondiente al TIPO I), y de acuerdo con lo previsto en el vigente artículo 244 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, R.D.L. 1/1992, podrán autorizarse construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas, siempre que, sin perjuicio de las que se exijan desde otras normativas concurrentes, se dé cumplimiento a las condiciones establecidas en estas Normas Subsidiarias.
2. En relación con las carreteras sólo se admitirán como relacionadas con la conservación y servicio de las obras públicas las actividades y construcciones siguientes:
 - a) Viveros de obras públicas.
 - b) Centros de conservación y mantenimiento de las carreteras.
 - c) Estaciones de Servicio.
 - d) Áreas destinadas a aparcamiento y zonas de reposo.
 - e) Zonas destinadas a parada de autobuses, básculas de pesaje y lugares de socorro público.
3. Las construcciones no podrán ser adscritas al uso de vivienda, salvo en el caso de que se trate de una vivienda aneja vinculada a otros usos autorizados, destinada exclusivamente al propietario o el vigilante de las instalaciones.

En este caso tanto la vivienda como la construcción principal computarán a los efectos de la ocupación permitida.

4. La parcela mínima edificable será de 5.000 m² y la ocupación máxima de la edificación será del 10% de la superficie de la parcela.

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

5. Las edificaciones se situarán como mínimo a las siguientes distancias mínimas:
 - a) 15 metros como mínimo frente a viales, salvo que exista una separación preceptiva mayor para el caso.
 - b) 10 metros del resto de linderos.



6. No se autorizará ningún tipo de edificación en parcelas con pendiente media superior al 20% y los movimientos de tierras no podrán dar lugar a taludes con pendientes superiores al 30%. En cualquier caso los taludes serán arborizados.
7. Entre los edificios y la carretera deberá quedar en cualquier caso un espacio libre de, al menos, la misma superficie que la ocupada por la construcción. Este espacio deberá ser arbolado y ajardinado.

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

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

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

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

Artículo 156. Documentación.

1. Se exigirá la documentación que para obra nueva en suelo urbano se fija en el Capítulo II de este Título, incluyendo un plano de situación a escala 1:10.000
2. Se incluirá en la memoria del proyecto demostración expresa del cumplimiento de las condiciones que se fija en el artículo anterior, así como suficiente documentación fotográfica sobre las características naturales y ambientales de la zona.

Artículo 157. Tramitación y vigencia de las licencias.

1. En todo lo relacionado con la construcción, conservación y explotación de carreteras y sus zonas de influencia se estará a lo dispuesto en la Ley de la Administración Autónoma 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

En este sentido y en el caso concreto de las carreteras EX-102 y EX-354 las obras de construcción, reparación o conservación de las mismas, por constituir obras públicas de interés general, no estarán sometidas a la previa obtención de licencia municipal.

De igual manera se exceptúan de la obligación de la previa solicitud de licencia municipal aquellas otras obras que se puedan acordar por la Consejería de Obras Públicas y Transportes por razones de urgencia o excepcional interés público.

La realización de obras e instalaciones por particulares en áreas de servicio o en otros elementos funcionales de la carretera sí estarán sometidas al régimen general de obtención de licencias, si bien, por tratarse de obras en bienes de dominio público no precisan



de la tramitación recogida en el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TRLR 92) y 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, procediendo una tramitación del Tipo L2 (tramitación normal).

2. La vigencia de la licencia será de un año, prorrogable a criterio de la Corporación.

Sección IV. Instalaciones de Utilidad Pública.

Artículo 158. Condiciones.

1. En la categoría de suelo no urbanizable común (Tipo III), podrán autorizarse otras actividades y construcciones distintas de las expresamente autorizadas por estas Normas Subsidiarias en el Título VII, si cuentan con la calificación de instalación o edificación de utilidad pública o de interés social, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, siempre que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.
2. En cualquier caso, deberán cumplirse las determinaciones sobre condiciones de edificabilidad que se fijan para esta categoría de suelo en estas Normas Subsidiarias, y las construcciones deberán cumplir las determinaciones y condiciones de edificación que en el resto del articulado se fijan para cada uso según los tipos de suelo.
3. Si la instalación revistiese cualquier mínimo riesgo potencial para las personas o cosas habrán de fijarse distancias de protección con limitación de usos en torno a la misma.
4. Los criterios para la definición de un uso o actividad como de utilidad pública e interés social deberán ser consecuentes con lo que a este respecto se establece en el Capítulo IV del Título VII de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 159. Documentación.

1. Se estará a lo dispuesto en el Capítulo II de este Título sobre documentación para obra de nueva edificación.
2. Además de lo dispuesto en el punto anterior, en el expediente deberá acreditarse la existencia de declaración de utilidad pública o interés social, conforme al procedimiento establecido en el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TRLR 92) y 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.
3. En la memoria del proyecto deberá demostrarse expresamente la inexistencia de riesgo para las zonas vecinas en orden al equilibrio ecológico, a las condiciones naturales o a los valores paisajísticos. Estos extremos se mostrarán mediante el oportuno Estudio de Impacto previo, que deberá haber sido aprobado por la Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.
4. Se adjuntará plano de situación a escala 1:10.000.

Artículo 160. Tramitación y vigencia de las licencias.

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



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

Sección V. Grandes movimientos de tierra.

Artículo 161. Condiciones.

1. Precisarán licencia de obra todos aquellos grandes movimientos de tierra que sean debidos a causas distintas que las nivelaciones normales propias del regadío, los movimientos normales previos a la construcción de edificios e instalaciones debidamente autorizados, así como aquellos movimientos precisos para la ejecución de obras sobre las carreteras EX-102 y EX-354, tales como ensanches de plataforma, mejoras del trazado actual, etc.
2. Quedan incluidas en esta consideración las actividades extractivas y prospectivas de cualquier tipo, sin perjuicio de la necesidad que tengan de recabar autorización de otras entidades u organismos. En este sentido, la obtención de autorización por parte de otras autoridades u organismos no prejuzgará la obtención de la licencia municipal.
3. No se concederán licencias de este tipo sobre suelos de los tipos I y II, salvo en el caso de tratarse de excavaciones arqueológicas o prospecciones de minerales de valor estratégico, las cuales estarán obligadas a cumplir todos los demás requisitos que se imponen en esta sección, y a demostrar su necesidad mediante los correspondientes certificados de los organismos interesados en la materia (Consejería o Ministerio de Cultura, y Consejería o Ministerio de Industria respectivamente).
4. El otorgamiento de la licencia municipal estará subordinado al cumplimiento de los requisitos siguientes:
 - a) El respeto a las condiciones paisajísticas de la zona.
 - b) La conservación en lo posible del arbolado.
 - c) La no desviación, disminución o polución de las corrientes de aguas superficiales o subterráneas.
5. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia a pesar del cumplimiento aparente de todos los puntos anteriores, cuando considere que la realización de las actividades pueda afectar negativamente a la morfología, el paisaje o el ambiente del lugar.
6. Cuando para la restitución de las condiciones naturales sea necesaria la repoblación de árboles, se impondrá al titular de la licencia la obligación de efectuarla con árboles de especies autóctonas, y cuidar de la plantación hasta que haya echado raíces y pueda desarrollarse de forma natural.
7. Los movimientos de tierras respetarán, en todo caso, los niveles de terreno en linderos con otras parcelas, salvo existencia de común acuerdo. Los taludes de transición entre el nivel del terreno en otras parcelas y la propia no podrán hacerse con inclinación mayor de 30 grados. Y en todo caso se resolverá en terreno propio la circulación de aguas superficiales procedentes de la lluvia si el movimiento de tierras altera el régimen de circulación de esas aguas en perjuicio de linderos.

**Artículo 162. Documentación.**

1. La solicitud de licencia municipal concretará necesariamente en la documentación los siguientes extremos:
 - a) Localización a escala 1:10.000.
 - b) Memoria sobre el alcance de las actividades que se pretenden desarrollar, señalando específicamente las excavaciones o terraplenes previstos, la duración aproximada de la explotación y el cumplimiento de las condiciones y requisitos a que se refiere el artículo anterior.
 - c) Mención específica de las precauciones adoptadas para no afectar la conformación del paisaje.
 - d) Testimonio fehaciente del título de propiedad del terreno donde se quiere actuar. Si el solicitante de la licencia no es el propietario, presentará autorización notarial del propietario.
 - e) Descripción de las operaciones, con plano topográfico a escala 1:5.000 o de mayor detalle, grafiando los perfiles de los trabajos a realizar. Con igual detalle deberá expresarse el estado en que quedará el terreno una vez finalizados los trabajos, así como las operaciones que el solicitante se compromete a realizar para integrar las áreas afectadas con el paisaje circundante.
 - f) Cuantificación numérica de los trabajos a realizar.
 - g) Garantías de carácter patrimonial que el solicitante ofrece para asegurar el cumplimiento de los compromisos derivados de la concesión de licencia.
 - h) Documentación que demuestre fehacientemente los extremos citados en el apartado 3 del artículo 161, en su caso.

Artículo 163. Tramitación y vigencia de la licencia.

1. Procederá tramitación del tipo L3 (especial). El Ayuntamiento podrá en cualquier caso denegar la licencia si, durante la tramitación de la misma, se produjeran quejas de los particulares derivadas de previsibles molestias o deterioro del medio ambiente.
2. La vigencia de la licencia será la que establezca el Ayuntamiento en base a la justificación razonada del solicitante referente a la duración de los trabajos para los que se solicita la licencia.

Sección VI. Instalaciones agropecuarias no exclusivamente vinculadas a la explotación.

Artículo 164. Condiciones.

1. En el suelo no urbanizable Tipo II de protección productiva del regadío y en el suelo no urbanizable común, Tipo III, se podrán autorizar, en las condiciones establecidas en esta sección, instalaciones de carácter industrial destinadas al tratamiento o transformación para su comercialización de productos agrícolas o ganaderos.



2. La industria debe estar vinculada a la finca sobre la que se instala, es decir, debe elaborar los productos que se obtenga de la misma, si bien no en exclusiva, pudiendo transformar también los procedentes de otras fincas de la zona. Ello salvo que quede demostrada la imposibilidad de cultivar en la parcela idónea para la ubicación de la industria el producto que se pretende transformar (por ejemplo secadero de arroz en terrenos de secano).
3. En cualquier caso, en el proyecto que sirva de base para obtener todas las autorizaciones administrativas debe justificarse expresamente la necesidad, o en su caso las indiscutibles ventajas, de ubicarse en suelo no urbanizable, frente a la posibilidad de hacerlo en suelo urbano de uso industrial.
4. Las construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) La parcela mínima necesaria para la autorización de la instalación industrial será de 1,5 hectáreas en terrenos de regadío y de 4 hectáreas en terrenos de secano.
 - b) La edificabilidad máxima será de 0,03 m²T/m²S, y deberán estar situadas, al menos, a 10 metros de todos los linderos.
 - c) La altura máxima de la edificación, exceptuando elementos especiales como silos o chimeneas será de 6,5 metros desde el suelo al arranque de cubierta.
 - d) El espacio de la parcela no ocupado por la edificación y sus usos complementarios deberá destinarse al uso agrícola o, en el caso excepcional del punto 2 de este artículo, a la plantación de arbolado propio de la zona.
 - e) Los únicos materiales autorizados hacia el exterior serán: En los paramentos exteriores el enfoscado blanqueado, el bloque prefabricado de color verde claro, blanco o beige o la piedra desbastada para los muros; carpintería de madera, hierro o aluminio lacado en colores adecuados para el cierre de huecos; y teja o chapa prelacada en color verde claro para las cubiertas.
 - f) En cualquier caso se buscará la adaptación volumétrica y de materiales y colores al entorno donde se sitúe la edificación.
 - g) La instalación industrial deberá contar con un sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.

Artículo 165. Documentación.

1. Se estará a lo dispuesto en el Capítulo II de este Título sobre documentación para obra de nueva edificación.
2. En la memoria del proyecto, además de los extremos recogidos en el artículo anterior, deberá demostrarse fehaciente la inexistencia de riesgo para las zonas vecinas en orden al equilibrio ecológico, a las condiciones naturales o a los valores paisajísticos, mediante el oportuno Estudio de Impacto Ambiental, que deberá ser aprobado por la Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.

**Artículo 166. Tramitación.**

1. Procederá una tramitación de la licencia del Tipo L4 (Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura).
2. La vigencia de la licencia será de 18 meses, prorrogables a criterio de la Corporación.

Sección VII. Otras actuaciones en Suelo no Urbanizable.

Artículo 167. Condiciones, documentación y tramitación.

1. En lo referente a derribos, obra nueva, reformas, apertura y uso, se estará a lo dispuesto para cada tipo de suelo en los Capítulos correspondientes del Título VII. Cuando no se exprese detalle sobre alguno de los extremos, se aplicará lo dispuesto para actos similares en el Capítulo II de este Título.

CAPÍTULO V

PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

Artículo 168. Obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

1. Cuando se estuvieran ejecutando obras sin licencia, el Alcalde dispondrá la suspensión inmediata de los trabajos y, previa tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los siguientes acuerdos:
 - a) La demolición, a costa del interesado, de las obras ilegales si fuesen incompatibles con la ordenación propuesta por estas Normas Subsidiarias. Si además el terreno no tuviese la condición de solar, o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia, se podrá someter el mismo al régimen de ejecución sustitutoria o a expropiación.
 - b) Si las obras fuesen compatibles con la ordenación urbanística y el terreno tuviese la condición de solar, se requerirá al promotor para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia. De no tener el terreno la condición de solar o no solicitarse licencia en el plazo indicado, se acordará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los terrenos con las obras sobre ellos existentes.
2. Cuando las obras que se realicen lo sean sin ajustarse a las condiciones de la licencia concedida, el Alcalde dispondrá, igualmente, la suspensión de los trabajos, así como el ajuste de las obras a la mencionada licencia, en un plazo que no podrá exceder del concedido para finalizar las obras. El incumplimiento de este plazo provocará, sobre los terrenos, los mismos efectos del párrafo anterior.

Artículo 169. Obras de edificación terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

1. Cuando la edificación sin licencia estuviese concluida, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años posteriores a la total terminación de las obras y previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los siguientes acuerdos:
 - a) La demolición, a costa del interesado, de las obras ilegales si fuesen incompatibles con la ordenación propuesta por estas Normas Subsidiarias. Si además el terreno no tuviese



se la condición de solar, o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia, se someterá el mismo al régimen de venta forzosa o a expropiación.

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

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

Artículo 170. Otros actos sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

1. Cuando algún acto, distinto al de edificación, de los enumerados en el artículo 92 se realice sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, el Alcalde dispondrá la cesación inmediata de dicho acto, debiendo el interesado solicitar la correspondiente licencia o ajustar la actividad a la ya concedida, en el plazo de dos meses.
2. En el caso de no solicitarse la licencia en el plazo establecido o de que ésta no pueda concederse por ser incompatible con el planeamiento, se procederá a impedir definitivamente la actividad.

CAPÍTULO VI INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 171. Inspección.

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

Artículo 172. Licencia de obras.

1. Previamente a la presentación del correspondiente proyecto en demanda de licencia de obras, se solicitará del Ayuntamiento un informe de replanteo en el que los servicios técnicos municipales de forma explícita indicarán las alineaciones y rasantes, y/o puntos de referencia a considerar en dicho proyecto.
2. Una vez concedida la licencia y efectuado el replanteo, se comunicará al Ayuntamiento el inicio de las obras. El replanteo deberá hacerse de manera que los servicios técnicos



municipales puedan apreciar con exactitud todas aquellas circunstancias que puedan afectar al edificio, pero no se comenzarán los movimientos de tierra, talas o cortas de árboles, demoliciones ni ningún otro trabajo preparatorio.

3. Una vez aceptado el replanteo por parte del Ayuntamiento, éste comunicará al propietario la autorización para comenzar las obras. Tanto la propiedad como los constructores y técnicos directores de las obras serán responsables del estricto mantenimiento de las alineaciones acordadas en este acto, dentro del marco reglamentario del Reglamento de Disciplina Urbanística.
4. En la oficina de obras existirá un ejemplar del proyecto, visado por el Ayuntamiento.
5. Las modificaciones que deban introducirse en el proyecto se ajustarán a la tramitación prevista para su formulación, en todo lo que las afectare.

CAPÍTULO VII

CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES

Artículo 173. Deber de conservación.

1. Es deber de los propietarios de edificios su mantenimiento en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.
2. El Ayuntamiento podrá exigir este deber y ejercer la acción subsidiaria a costa del propietario si éste no atendiera a sus obligaciones.
3. El deber de conservación puede ser exigido, a través del Ayuntamiento, por cualquier particular que estime que se está incumpliendo dicho deber, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo siguiente.

Artículo 174. Conservación subsidiaria.

1. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 245 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancias de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados.
2. Formulada la denuncia, los servicios técnicos municipales practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:
 - a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.
 - b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.
 - c) Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente si existiese.
3. Emitido el informe técnico a que hace referencia el párrafo anterior, el Alcalde concederá al propietario del inmueble un plazo máximo de 10 días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro manifiestos.



4. A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución al Alcalde para que, si lo considera oportuno, ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurrido alguno de los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los servicios municipales o la empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción subsidiaria.
5. La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas.
6. Notificado a los interesados el Decreto a que hacen referencia los párrafos anteriores, con expresión de los recursos pertinentes, y comprobado su incumplimiento, los servicios técnicos emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas.
7. Para el caso de urgencia y peligro manifiestos, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.
8. A la vista de este informe, el Alcalde decretará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria. En el caso de urgencia, las obras se llevarán a cabo conforme a lo establecido en el pliego de condiciones que figure en el oportuno concurso. Simultáneamente, y como medida cautelar, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, que será considerado como efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.
9. Asimismo, se procederá a la incoación de expediente sancionador en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 175. Peligro inminente.

1. Si existiera peligro inminente y manifiesto se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía-Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o las cosas.
2. Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria.
3. En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica.

CAPÍTULO VIII

ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 176. Edificios en estado ruinoso.

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



2. La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando el coste de reparación del edificio sea superior al 50% del valor actual del mismo o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
 - b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales o el daño no sea reparable técnicamente por los medios normales.
 - c) Cuando el edificio se encuentre en situación de fuera de ordenación y no puedan autorizarse las obras de reparación por no ser éstas concordantes con el planeamiento.

Artículo 177. Declaración del estado de ruina. Procedimiento.

1. La declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponde exclusivamente a la Alcaldía-Presidencia.
2. El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado, entendiéndose por interesado toda persona natural o jurídica que alegue daño o peligro de daños propios, si bien también podrá denunciar el estado de ruina de un edificio cualquier persona aunque no alegue la existencia de posibles daños para sus bienes o intereses.
3. La iniciación de oficio del procedimiento de declaración de ruina podrá ordenarse por el Alcalde, previo informe de los servicios técnicos municipales en el que se justifique adecuadamente la conveniencia de su iniciación, como consecuencia de la labor inspectora del Ayuntamiento, o bien, en virtud de las denuncias formuladas por particulares.
4. Cuando el procedimiento se inicie a instancias de los interesados, se harán constar en la petición los datos de identificación relativos al inmueble, titularidad del mismo y el motivo en que se basa el estado de ruina, así como la relación de los moradores, cualquiera que sea su título de posesión, inquilinos, así como titulares de cualesquiera otros derechos reales sobre el inmueble si los hubiera. Al escrito de iniciación se acompañará certificado, expedido por facultativo competente, en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del inmueble y si reúne condiciones suficientes de seguridad que permita la permanencia de sus ocupantes en el edificio hasta que se resuelva el expediente.
5. Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediera, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.
6. Incoado el expediente, los Servicios Técnicos correspondientes emitirán un informe previa visita de inspección, en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los afectados, o bien procede ordenar la adopción de medidas precautorias urgentes respecto a la habitabilidad y seguridad del edificio y sus ocupantes. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente o hasta que conste la total reparación o demolición del edificio.
7. Emitido el informe anterior y ordenadas en su caso las medidas urgentes, se remitirán las actuaciones al Ayuntamiento, para comprobación de la certeza de la relación de ocupantes,



dando audiencia a los propietarios, si no fueren los promotores del expediente, y a los moradores, para que en un plazo no inferior a 10 días ni superior a 15, prorrogable por la mitad del concedido, hagan las alegaciones y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes. Asimismo se pondrá en conocimiento de los moradores su derecho de presentar certificación de facultativo que designen acerca del estado de la finca, con advertencia de que transcurridos los plazos concedidos continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución.

8. Transcurrido el plazo concedido los Servicios Técnicos municipales emitirán dictamen pericial, previa inspección del inmueble, que deberá estar redactado en el plazo de 10 días y constará de las siguientes partes:
 - a) Descripción del edificio.
 - b) Descripción del sistema constructivo y estructural con relación cuantitativa de sus elementos estructurales.
 - c) Descripción de los daños que presente el edificio y las posibles causas del mismo.
 - d) Valoración del edificio.
 - e) Relación y valoración de las obras de reparación que precise el edificio.
 - f) Referencia a las circunstancias urbanísticas que afecten al edificio.
 - g) Conclusión y propuesta.
9. Emitido el dictamen pericial, el Concejal de Obras evacuará el trámite de audiencia a que hace referencia el artículo 91 de la Ley de Procedimiento Administrativo.
10. El Alcalde resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:
 - a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
 - b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando así mismo su demolición.
 - c) Declarar que, aún existiendo ruina en parte del edificio, esta no alcanza a cumplir los requisitos para una declaración general, ordenando la ejecución de las obras de reparación necesarias que deba realizar el propietario.
 - d) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato públicos del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.
11. La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieren sido parte en el mismo, y a los moradores aunque no se hubieran personado.
12. Si existiera urgencia o peligro en la demora que supone la tramitación del expediente, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.



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

CAPÍTULO IX FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 178. Obligación de edificar.

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

Artículo 179. Plazos para incorporar los terrenos al desarrollo urbano.

1. Los propietarios de terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución por gestión privada deberán cumplir el deber de equidistribución, cesión y urbanización de los terrenos en el plazo máximo de cuatro años desde la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.
2. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado que no cuenten con la calificación de solar deberán cumplir los deberes de completar la urbanización y solicitar la licencia en el plazo máximo de dos años desde la aprobación de estas Normas Subsidiarias.
3. Los propietarios de solares están obligados a solicitar licencia de edificación en el plazo máximo de dos años desde la aprobación de estas Normas Subsidiarias. En el caso de que el solar sea resultado de la urbanización de una Unidad de Ejecución, el plazo será de un año desde el total desarrollo de aquélla.

Artículo 180. Consecuencias del incumplimiento.

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

Artículo 181. Expropiación para fomento de la edificación.

1. El Ayuntamiento podrá recurrir al procedimiento de la expropiación, además de en otros, en los siguientes supuestos:
 - a) Para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.
 - b) Para la obtención de terrenos destinados en estas Normas Subsidiarias a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública.
 - c) Por incumplimiento de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación.
 - d) En los supuestos de parcelación ilegal en suelo no urbanizable.

**Artículo 182. Régimen de venta forzosa.**

1. Ante el incumplimiento de los deberes urbanísticos contemplados en las presentes Normas Subsidiarias, el Ayuntamiento, cuando no opte por la expropiación, podrá aplicar el régimen de venta forzosa de los terrenos objetos del incumplimiento, conforme al procedimiento establecido en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TRLR 92), para lo cual será imprescindible haber constituido, previamente, el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

Artículo 183. Patrimonio Municipal del suelo.

1. El Ayuntamiento, una vez aprobadas definitivamente estas Normas Subsidiarias, deberá constituir su Patrimonio Municipal del Suelo, con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de terrenos para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.
2. Integrarán el Patrimonio Municipal del Suelo los bienes patrimoniales que sean clasificados por estas Normas Subsidiarias como suelo urbano y los obtenidos como consecuencia de cesiones, ya sea en terrenos o en metálico, expropiaciones urbanísticas de cualquier clase y ejercicio del derecho de tanteo y retracto.
3. Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo constituyen un patrimonio separado de los restantes bienes municipales y los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento correspondiente a la Administración por su equivalente metálico, se destinarán a la conservación y ampliación del mismo.
4. Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

TÍTULO IV

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO I

DEFINICIONES

Artículo 184. Ordenanzas.

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

Artículo 185. Unidad de Ejecución.

1. Es el ámbito para la ejecución sistemática del planeamiento. O lo que es lo mismo, aquella porción de suelo delimitada para la realización de una operación urbanística que permita la acción urbanizadora, dotando al terreno de las condiciones de solar, y la distribución equitativa entre los propietarios de los beneficios y cargas del planeamiento.

**Artículo 186. Zona.**

1. Superficie de planeamiento homogéneo a la que se aplica una ordenanza determinada. Es decir, es el ámbito en el que se establece un uso del suelo y una tipología edificatoria uniforme.

Artículo 187. Parcela.

1. Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial.
2. Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotaciones agropecuarias, actividades extractivas o a cualquier otro de los usos admisibles en suelo no urbanizable.
3. Son parcelas con destino urbano los lotes de suelo edificables, delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento y asegurar la unidad mínima de construcción.

Artículo 188. Parcela mínima.

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

Artículo 189. Parcela máxima.

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

Artículo 190. Solar.

1. Son solares aquellas parcelas de suelo clasificado como urbano y definidas como aptas para la edificación por poseer los requisitos de urbanización establecidos en el artículo 14 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, R.D. 1/1992, y aquellos otros, de carácter complementario, que pueda determinar el planeamiento de desarrollo en cuyo ámbito se encuentren.

Artículo 191. Linderos.

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

Artículo 192. Frente de solar.

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

**Artículo 193. Frente mínimo o fachada mínima.**

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

Artículo 194. Aprovechamiento Urbanístico.

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

Artículo 195. Edificabilidad.

1. Es el parámetro que define la cuantía de la edificación que las Ordenanzas atribuyen a una parcela o terreno, configurando el valor de su derecho a edificar, y expresado en metros cuadrados de techo construible por metro cuadrado de suelo de la parcela o solar (m^2/m^2).
2. La edificabilidad podrá ser limitada:
 - a) Directamente, estableciendo un valor máximo fijo del índice de edificabilidad.
 - b) Indirectamente, mediante el resto de parámetros que condicionan la edificación dentro de la parcela, como superficie máxima de ocupación, fondo máximo edificable, etc.

Artículo 196. Coeficiente de ocupación.

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

Artículo 197. Superficie ocupada.

1. Es la comprendida dentro de las líneas de proyección del edificio sobre el terreno. En el caso de que se fije un coeficiente de ocupación máxima para una parcela, la superficie ocupada no podrá ser superior al resultado de aplicar dicho coeficiente de ocupación sobre la superficie total de la parcela.

Artículo 198. Superficie edificada.

1. Es la suma de las superficies construidas en cada una de las plantas que integran la edificación, con exclusión de las cubiertas planas, los patios interiores, los porches y soportales abiertos de uso no privativo y el 50% de los balcones.

Artículo 199. Superficie edificable.

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

**Artículo 200. Espacio libre de parcela.**

1. Son espacios libres de parcela los terrenos no ocupados por la edificación.
2. Según su ámbito se denomina:
 - a) Patio de parcela, que es el espacio no edificado ni cubierto situado dentro de la parcela edificable. En el caso de que se sitúe dentro del volumen de la edificación, con el objeto de obtener para ésta iluminación y ventilación, se denomina patio de luces.
 - b) Patio de manzana, que es el espacio libre interior a una manzana. Puede venir definido y limitado por una alineación interior o mediante el establecimiento de un fondo máximo edificable en la manzana o en cada una de las parcelas que la componen.

Artículo 201. Alineación oficial exterior.

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

Artículo 202. Alineación oficial interior o de parcela.

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

Artículo 203. Alineación de fachada.

1. La alineación de fachada marca el límite a partir de cual se levanta la edificación, que será o no coincidente con las alineaciones exterior e interior, en función de las condiciones de retranqueo o fondos de edificación impuestos. No se consideran los salientes ni los vuelos de la fachada.

Artículo 204. Finca fuera de alineación.

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

Artículo 205. Retranqueo.

1. Es el valor, medido en metros, de la distancia a que se sitúa o debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación oficial exterior o interior, o a uno cualquiera de los linderos de la parcela.
2. Según la línea de referencia respecto a la que se realice el retranqueo éste se denomina:
 - a) Retranqueo a fachada o a alineación exterior o de calle, es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior o de calle y la línea de fachada de la edificación.



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

Artículo 206. Chaflán.

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

Artículo 207. Soportal.

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

Artículo 208. Fondo edificado.

1. Es la dimensión ocupada por la edificación, medida perpendicularmente en cada punto a la alineación exterior o de calle.

Artículo 209. Fondo máximo edificable.

1. Es la máxima dimensión edificable para la edificación principal de cada parcela establecida en las Normas Particulares de cada zona, medida perpendicularmente en cada punto a la alineación exterior o de calle y que define la alineación oficial interior tanto en toda la altura de edificación, como a partir de determinada planta.

Artículo 210. Rasante.

1. Es el perfil longitudinal teórico de la vía pública o plaza que sirve como nivel oficial a efectos de medición de altura; las rasantes se clasifican en:
- a) Rasante oficial será la marcada en los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización que desarrollen las Normas Subsidiarias o, en su defecto, la marcada por los Servicios Técnicos Municipales.
 - b) Rasante actual es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.

Artículo 211. Altura de la edificación.

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

Artículo 212. Altura libre.

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

**Artículo 213. Planta baja.**

1. La planta baja es aquella cuya cota de piso terminado se encuentra a una distancia de \pm 1,50 metros respecto de la rasante oficial del terreno, al menos en alguno de sus puntos. Toda planta de un edificio que se encuentre en esta situación tendrá la consideración de baja a los efectos de la determinación de su altura mínima libre y del computo del número total de plantas, aún cuando no se prevean accesos para ella desde el exterior.

Artículo 214. Planta piso.

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

Artículo 215. Doblado.

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

Artículo 216. Sótano y Semisótano.

1. Se entiende por planta sótano aquella planta cuyo techo se encuentra por debajo de la rasante oficial o actual del terreno.
2. Se entiende por planta semisótano aquella planta cuyo techo se encuentra comprendido entre la rasante oficial o actual del terreno y 1,20 metros por encima de la misma.

Artículo 217. Entreplanta.

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

CAPÍTULO II

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Artículo 218. Parcela mínima.

1. Las condiciones urbanísticas para que una parcela pueda edificarse dependerán de la clasificación y calificación del suelo en que toda o parte de ella se encuentre.
2. En suelo urbano se considera parcela mínima a la menor superficie de parcela admisible para poder ser edificada, la cual se define en las ordenanzas particulares según zonas. No se permitirán subdivisiones o parcelaciones que den lugar a parcelas menores que la mínima. Como excepción se considerarán edificables aquellas parcelas con dimensiones y



superficies mínimas inferiores a las consignadas para cada zona, que, estando recogidas en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias o inscritas en el Registro de la Propiedad, permitan la construcción de una vivienda mínima.

3. En suelo no urbanizable se estará a lo contemplado por la legislación agraria, en cuanto a la dimensión de la parcela mínima a efectos de fraccionamientos de fincas rústicas.

CAPÍTULO III

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Sección I. Frente y fondo de parcela.

Artículo 219. Frente de fachada.

1. El frente mínimo que determina el carácter de edificable o no edificable de una parcela vendrá definido por las Ordenanzas particulares de cada zona diferenciada del suelo urbano.
2. Excepcionalmente se considerarán edificables las parcelas de suelo urbano con frente inferior al consignado como mínimo para cada zona, siempre que estando recogidas en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias o inscritas en el Registro de la Propiedad, su frente edificable no sea inferior a 3 metros.
3. En cualquier caso no se permitirán subdivisiones o parcelaciones de fincas de las que resulten frentes menores de los consignados en las Normas particulares de cada zona.
4. En las zonas que se indique podrá fijarse un frente máximo de parcela por el que las edificaciones deban fraccionar su altura, volumen, apariencia y ritmos edificatorios.

Artículo 220. Fondo edificable.

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

Sección II. Superficie ocupada y libre de parcela.

Artículo 221. Superficie ocupada y aprovechamiento.

1. A efectos de cómputo de la superficie ocupada no contabilizarán aquellas construcciones bajo rasante destinadas a aparcamiento o a almacén vinculado a los usos de las plantas superiores, en las claves en que esto se permita. Las superficies destinadas a estos usos podrán ocupar, bajo rasante, el cien por cien de la parcela, siempre y cuando en el interior de la misma no existan especies arbóreas o elementos de cualquier tipo que hayan de ser conservados en aplicación de éstas o de cualesquiera otras Normas que pudieran resultar de aplicación.
2. Las plantas destinadas a doblado o buhardillas computarán a los efectos del cálculo del aprovechamiento, a partir de una altura libre de 1,50 metros.
3. Los cuerpos volados, en las zonas en que se permitan, computarán al 100% cuando estén cerrados por tres de sus lados y al 50% en el resto de los casos.

**Artículo 222. Superficie libre.**

1. La superficie libre podrá ser, según las alineaciones establecidas en estas Normas, de uso público o privado.
2. Los patios de parcela tendrán una dimensión mínima tal que permita inscribir en ellos un círculo de diámetro igual o mayor a 2 metros si a ellos ventilan exclusivamente cocinas y/o baños y de 3 metros si lo hacen dependencias principales (dormitorio, estar, comedor, ...).
3. La medianera descubierta de la parcela colindante debe ser conservada de forma que garantice el buen mantenimiento de ésta y tratada con acabados similares a los del patio de nueva construcción y de forma que no sea visible desde el exterior.
4. Los patios de manzana podrán destinarse a plazas y jardines interiores de propiedad y uso público o privado en comunidad de propietarios.
5. En las plazas, patios y jardines interiores de uso público o privado comunitario que el Ayuntamiento destinase a espacio libre o jardín sólo se permitirán construcciones subterráneas con destino a garaje o aparcamiento, con el mismo carácter público o privado que el suelo bajo el que se construyan, con cubierta que permita una capa de tierra de ajardinamiento, enrasada en todo su perímetro a la cota del espacio circundante de 0,70 metros de espesor mínimo; así como aquellas construcciones, monumentos, etc., que sirvan para acrecentar el ornamento y singularidad de dichos espacios, observándose simultáneamente la preceptiva conservación de especies arbóreas allí donde existan.
6. Los pasajes obligatorios que se señalen para acceso de las plazas, patios y jardines interiores ocuparán toda la altura libre de la planta baja y tendrán un ancho mínimo de 3,00 metros o 1/3 de su longitud entre alineaciones.
7. Se prohibirá el acceso de vehículos desde la vía pública a propiedades particulares discutiendo por estos espacios.

Artículo 223. Edificación principal y secundaria.

1. Edificación principal es la que dentro de cada parcela se halle comprendida entre las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo.
2. Edificación secundaria es la que dentro de la parcela y sin sobrepasar la altura de la planta baja del edificio correspondiente principal, ocupa parcialmente la superficie libre de parcela. En las tipologías de vivienda unifamiliar, esta edificación se situará obligatoriamente junto al lindero posterior de la parcela.
3. La distancia mínima a la edificación principal será de 3 metros.

Sección III. Altura de las edificaciones.

Artículo 224. Medición de la altura y número de plantas.

1. La altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones se establece en metros desde la rasante oficial hasta la altura de la línea de cornisa (definida en el artículo 211), y en número de plantas, debiendo respetarse conjuntamente ambas constantes.



2. La rasante se tomará en el punto medio de cada fachada. En el caso de fachadas de gran longitud, éstas se dividirán en porciones iguales al doble de la fachada mínima en el casco antiguo y a una vez, y media en zona de ensanche, a efectos de determinación de la altura de cornisa, tomándose la rasante en el centro de cada una de esas porciones.
3. En el caso de solares en los que la combinación de la dimensión de la fachada con la elevada pendiente de la calle provoque que, para no sobrepasar la altura máxima permitida de cornisa con la mínima altura libre de plantas, la planta baja de la vivienda quede parcialmente bajo la rasante de la calle, se permitirá superar la altura máxima de cornisa en la dimensión mínima necesaria para que la cota de la planta baja sea, como máximo, 0,30 metros superior a la de la rasante de la calle, en el punto más desfavorable.
4. Para solares en esquina en los que las calles a las que den frente tengan distinta rasante, la altura máxima de cornisa en la calle de menor cota podrá mantener la de la calle de rasante más alta, hasta un frente en aquélla de diez metros, a partir del cual deberá tener la altura máxima que le corresponda en ese frente.
5. Se define como coronación del edificio la línea de remate del mismo, como resultado de incrementar la altura de la fachada por encima de la línea de cornisa por la existencia de petos que oculten el alero de cubierta o por la existencia de doblados o vacío de cubierta por encima del último forjado plano, esto último sólo en el caso de edificarse una sola planta.
6. Por encima de la arista de coronación solo se podrán elevar torreones de ascensor, pérgolas, cajas de escalera, y elementos complementarios con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado con una pendiente máxima del 50% que se apoya en la arista de coronación, así como de que todos los elementos estén perfectamente integrados en la cubierta del edificio de modo que exteriormente no puedan percibirse desde ningún punto como una planta más.
7. Cuando la parcela se halle contigua a edificios protegidos en cualquier grado por las presentes Normas, a uno o ambos lados de la misma, la nueva edificación ajustará sensiblemente la altura del techo de su planta baja y la altura de la línea de cornisa del edificio a las respectivas alturas de las plantas bajas y de línea de cornisa de dichos edificios catalogados, como líneas fijas de referencia de la composición del nuevo edificio.
8. En los demás casos se aplicarán las unidades correlativas de número máximo de plantas y altura de la línea de cornisa en metros del siguiente cuadro:

NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	ALTURA DE LA LÍNEA DE CORNISA	
	Mínima	Máxima
Una (baja)	3,25	4,50
Dos (baja más una)	6,00	7,25

9. En el cómputo del número de plantas se excluirán los sótanos así como los semisótanos cuya altura de techo terminado quede por debajo de 1,20 metros de la cota de rasante, en todos los puntos.



10. Para solares en esquina en los que las calles a las que den frente tengan distinta rasante, la altura límite anterior, para no computar a efectos de edificabilidad la planta semisótano, se medirá:
 - a) En el caso de forjado continuo en planta baja, en el centro de la fachada de la calle de rasante más baja.
 - b) En el caso de resolver la diferencia de nivel mediante un salto en el forjado de planta baja, en el centro de cada una de las fachadas.
11. Se excluirán también del cómputo del número de plantas los doblados, siempre que sean destinados a los usos tradicionales de almacén o trasteros de las plantas inferiores, no permitiéndose su utilización como vivienda, y que cumplan las condiciones definidas en estas Normas Subsidiarias.
12. Se admitirán las "entreplantas", como niveles dentro de una planta que formarán parte del local y se computarán, en todo caso, como superficie edificada a todos sus efectos.
13. En el número total de plantas se incluirán las plantas diáfanos o con soportales en toda su profundidad.
14. En los solares con frentes de fachadas opuestos a calles distintas, con rasante también diferente, la diferencia de altura entre calles deberá resolverse en el interior de la parcela, de manera que desde ningún punto de la calle de menor cota se pueda apreciar en el edificio una planta más de las permitidas.

Artículo 225. Petos.

1. Se permiten los petos que incrementen la altura de la fachada por encima de la línea de cornisa, para ocultar el alero de cubierta.
2. También podrá superarse en fachada la altura de la línea de cornisa por el cerramiento del doblado, caso de construirse, siempre y cuando no se levante por encima de la última planta máxima construible.
3. En cualquier caso, no podrán tener una altura superior a 1,20.
4. Estas alturas sólo podrán ser superadas por causa muy justificada, a juicio del técnico municipal, y siempre por razones de composición de la fachada, en sí misma o para mantener la relación con edificios colindantes en aras a una correcta composición del frente de la calle.
5. En el caso en que el doblado se levante por encima de la última planta máxima construible, la cubierta inclinada deberá nacer en la línea de cornisa, coincidiendo ésta última, en este caso, con la línea de coronación del edificio.

Artículo 226. Altura libre de plantas.

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



2. En los doblados, cuando éstos se permitan, la altura máxima libre en fachada será de 1 metro y partirá de cero, caso de edificarse por encima del número máximo de plantas permitidas.
3. En el caso de construirse plantas piso abuhardilladas éstas tendrán una altura media mínima igual a 2,60 metros, no permitiéndose en ningún punto alturas inferiores a 2,00 metros.
4. En el caso de construcción de entreplantas las alturas libres sobre y debajo del forjado de entreplanta no podrán ser en ningún caso inferiores a 2,20 metros.
5. La altura libre máxima de plantas no se limita, quedando condicionada por el límite de altura máxima autorizada de cornisa del edificio.

CAPÍTULO IV

CONDICIONES DE USO E HIGIENE

Artículo 227. Usos de la edificación. Definiciones.

1. Por el grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales o pormenorizados:
 - a) Son usos globales aquéllos que las presentes Normas asignan con carácter dominante a una zona o sector y que son susceptibles de ser desarrollados en usos pormenorizados por las propias Normas Subsidiarias o por otra figura de planeamiento de desarrollo.
 - b) Uso pormenorizado es aquél que las presentes Normas o el planeamiento que las desarrolla asigna a un área o sector y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento.

El uso pormenorizado puede ser:

- Básico: Es aquél que el planeamiento establece como principal o mayoritario para una zona o sector.
- Permitido: Es aquél cuya implantación es compatible con la del uso básico, sin perder, ni uno ni otro, ninguna de las características que les son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.
- Prohibido: Es aquél cuya implantación está excluida de una determinada zona por el planeamiento general o de desarrollo, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en dicha zona.

Artículo 228. Clasificación en usos globales y pormenorizados.

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

Usos de los espacios edificables:

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



c) Servicios terciarios.

- Comercial.
- Administrativo privado y oficinas.
- Hostelero.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Aparcamientos.

d) Equipamientos.

- Deportivo.
- Docente.
- Servicios de interés público y social.

- (1) Sanitario.
- (2) Asistencial.
- (3) Religioso.
- (4) Cultural.
- (5) Administrativo público.

e) Infraestructuras.

- Infraestructuras urbanas básicas.
- Viario.

Usos de los espacios no edificables:

- f) Parques y jardines públicos.
- g) Uso agrícola.
- h) Uso ganadero.

Sección I. Uso residencial privado (vivienda).

Artículo 229. Definición.

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

Artículo 230. Clasificación.

1. Según el grado de intensidad y modo de ocupación del suelo se distinguen los siguientes grupos:
 - a) Grupo 1, vivienda unifamiliar: se entiende por tal la situada en parcela independiente, en edificio aislado, agrupado o adosado, con un acceso independiente y exclusivo para cada unidad desde la vía pública.



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

Artículo 231. Programa de las viviendas y dimensiones mínimas.

1. Las viviendas cumplirán las condiciones establecidas por el Decreto de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transporte de la Junta de Extremadura 195/1999, de 14 de diciembre, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción, o la norma que lo sustituya.
2. Se admiten los trasteros, como dependencias dentro de la propia vivienda, en cuyo caso deberán estar ventilados directamente si su superficie es superior a 6 metros cuadrados, o en sótanos, semisótanos o doblados.

Artículo 232. Condiciones higiénicas.

1. En ningún caso se permitirán viviendas completas en sótanos o semisótanos, ni en doblados. Sí se permiten las viviendas con techo inclinado tipo buhardilla.
2. Todas las viviendas serán exteriores, esto es, al menos dos de sus dependencias vivideras tendrán huecos a calle o plaza. Se entiende por dependencias vivideras todas las que integran la vivienda salvo los baños, aseos, trasteros, lavaderos, bodegas, cocheras y similares.
3. Así mismo es obligatorio la ventilación directa a través de patio, al menos, de todas las piezas de superficie útil mayor o igual a 6 metros cuadrados, excepto baños y/o aseos que lo podrán hacer mediante ventilación forzada por medio de aspiradores estáticos (Shunt). Este tipo de ventilación será igualmente obligatoria en cocinas y en despensas sin ventilación directa.
4. La altura libre mínima será de dos metros sesenta centímetros (2,60 m), al menos en el 75% de la superficie útil total de la vivienda, pudiéndose reducir en el resto hasta dos metros y cuarenta centímetros (2,40 m) por la existencia de falso techo.
5. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas dos metros y un centímetro (2,01 m) de altura y ochenta y dos centímetros y cinco milímetros (0,825 m) de anchura. Las hojas de las puertas de acceso al resto de las dependencias tendrán las siguientes dimensiones mínimas: un metro y noventa y dos centímetros (1,92 m) de altura y sesenta y dos centímetros y cinco milímetros de anchura (0,625 m) para los baños y setenta y dos centímetros y cinco milímetros de anchura (0,725 m) para el resto de las dependencias.
6. Toda vivienda dentro del núcleo urbano contará con abastecimiento de agua potable desde la red municipal y con instalación para la producción de agua caliente sanitaria. Así mismo, dispondrá de un sistema de evacuación de las aguas usadas, que deberá ser estanco, conectado a la red de saneamiento del municipio.

Artículo 233. Particularidades para el grupo 2: vivienda plurifamiliar.

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



la normativa estatal o autonómica relativa al fomento de la accesibilidad de las personas con movilidad reducida.

2. Será obligatoria la ventilación directa de la escalera, a partir de la 1.^a planta al menos con hueco de 1 metro cuadrado de superficie. La distancia mínima entre paramentos verticales será de 2,20 metros.
3. Caso de iluminación y ventilación cenital el ojo de escalera tendrá como mínimo treinta centímetros (0,30 m), y la claraboya ocupará al menos 2/3 de la superficie de la caja de escalera.
4. El uso como despacho profesional anejo a la vivienda sólo se autorizará cuando no medie oposición por parte de la mayoría absoluta de los otros inquilinos de una finca. En caso de que un propietario desee instalar un despacho profesional anejo a su vivienda, se considerará éste como uso básico, si bien deberá cumplir las condiciones exigibles al uso de vivienda, pero previendo la instalación de un aseo para uso del público. El Ayuntamiento podrá denegar este uso si se demostrase que implica un tráfico de personas y/o cosas que le hicieran más propio de ser incluido en otro uso distinto.
5. En los edificios plurifamiliares de nueva creación se deberá garantizar la dotación, dentro de la parcela, de, al menos, una plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 100 metros cuadrados de uso comercial.
6. En el caso de que el Ayuntamiento deniegue la autorización de un vado permanente por las especiales condiciones de la vía en la que se solicita, dicha denegación implicará que el edificio para el que se solicita queda eximido del cumplimiento de dotación obligatoria de aparcamiento, siempre que no exista otra calle por la que se pueda dar acceso a las plazas a crear.

Sección II. Uso industrial.

Artículo 234. Definición.

1. Se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados a la transformación de materias primas o su preparación para posteriores transformaciones, incluidas otras operaciones técnicas paralelas, como el envasado, transporte y distribución.
2. Se considerará asimismo como uso industrial el almacenaje, entendiendo por tal la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores, sin servicio, en general, de venta directa al público.

Artículo 235. Clasificación.

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

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

- Grupo 1, actividades artesanales y pequeños almacenes compatibles con la vivienda en zonas de uso básico residencial: comprende talleres artesanos, de carácter individual o



familiar, o talleres y pequeñas industrias o almacenes que por la pequeña potencia instalada o los productos almacenados no desprenden gases, polvo, olores, ni producen ruidos o vibraciones que puedan ser causa de molestias para el vecindario.

- Grupo 2, actividades compatibles con la vivienda mediante la adopción de fuertes medidas correctoras: comprende almacenes, talleres e industrias que pueden ser tolerados en zonas calificadas como suelo residencial en las que es previsible una alta proporción de implantación industrial. Se incluyen en este grupo los talleres de chapa y pintura del automóvil, así como las actividades recogidas en la rúbrica 51 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE-93).
- Grupo 3, actividades incompatibles con otros usos no industriales: comprende la mediana y gran industria en general, y los centros de almacenaje y distribución de cierta entidad o de productos molestos o peligrosos, que deben estar situados en suelos de clasificación industrial, con exclusión de la que por su insalubridad no pueden ser reducida a límites compatibles con la proximidad de otras actividades industriales.
- Grupo 4, actividades peligrosas o nocivas que no admiten una ubicación contigua a otras actividades: comprenden aquellas industrias que por sus especiales características de nocividad y peligrosidad deben instalarse en zonas aisladas.

b) En función de su localización:

- Situación A: En cualquier planta de piso de edificio no destinado a uso exclusivo industrial, en zonas calificadas de otro uso distinto del industrial.
- Situación B: En planta baja de edificio no destinado a uso exclusivo industrial, en zonas calificadas de otro uso distinto del industrial.
- Situación C: En edificios de uso exclusivo industrial en zonas calificadas de otro uso distinto del industrial.
- Situación D: En edificios de uso no exclusivo industrial en zonas calificadas de uso industrial.
- Situación E: En edificios exclusivos de uso industrial situados en zonas industriales.
- Situación F: En edificios aislados de uso industrial alejados de los núcleos urbanos.

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

Artículo 236. Limitaciones de superficie, densidad y potencia.

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



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

2. Para la aplicación de los límites de densidad y potencia mecánica, se tendrá en cuenta que:
 - a) En la potencia computada no se incluirá la necesaria para accionar montacargas, ascensores, acondicionadores, calefacción, y otros para el acondicionamiento del local.
 - b) La superficie computada no incluirá más que la destinada a la industria, con exclusión de la utilizable para despachos, oficinas y otras dependencias no industriales.
3. Excepcionalmente, los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebasados en aquellos casos en que, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales y con la conformidad de la Comisión de Gobierno, el grado de molestia, nocividad o peligrosidad sea admisible por la vecindad.
4. Para la puesta en marcha de la instalación, en cualquier caso, se precisará una certificación del técnico responsable de la misma.

Artículo 237. Normas de Ubicación.

1. Las actividades industriales deberán cumplir las siguientes condiciones de ubicación:
 - a) El acceso deberá ser independiente del correspondiente a viviendas.



- b) El edificio deberá disponer (excepto en los casos de industrias del Grupo I) de una zona de carga y descarga de mercancías, a la cual tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y con capacidad suficiente para una plaza por planta, así como un acceso que permita la entrada y salida de los vehículos.
- c) Los accesos deberán ubicarse, excepto en los casos de industrias del Grupo I, en calles de anchura entre alineaciones no menor de 10 metros.

Artículo 238. Limitaciones a las molestias originadas por las actividades industriales.

1. Los niveles máximos admisibles de emisión de ruidos por las actividades industriales en las distintas zonas del núcleo urbano y de transmisión a los locales adyacentes, en su caso, serán los recogidos en el Decreto 19/1997, de 4 de febrero, Reglamentación de Ruidos y Vibraciones, de la Consejería de Bienestar Social de la Junta de Extremadura, o normativa que la sustituya.
2. En cuanto a la emisión de contaminantes, residuos sólidos y vertidos se estará a lo dispuesto por la legislación estatal y autonómica, vigente en cada momento, relativo a cada materia.

Sección III. Servicios terciarios.

Epígrafe I. Uso comercial.

Artículo 239. Definición.

1. Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la venta al por menor de mercancías comprendidas en las agrupaciones de las rúbricas 50, (salvo la 50.301 y la 50.5), 52 y 93 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE-93), incluyendo la superficie de almacenamiento anexa al establecimiento.

Artículo 240. Clasificación.

1. Se establece las siguientes categorías dentro del uso comercial a efectos de las presentes ordenanzas:
 - a) Grupo 1, comercio diario y ocasional de productos no molestos ni peligrosos.
 - b) Grupo 2, comercio ocasional de productos cuya manipulación o venta aparezca clasificada en el nomenclator del Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Artículo 241. Condiciones de los locales.

1. La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6 metros cuadrados y no podrá tener, salvo en las excepciones marcadas en las presentes ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.
2. En el caso de viviendas unifamiliares con local comercial anexo podrá existir comunicación entre ambos, pero está deberá ser, para el comercio, por zona privada del mismo, nunca



por la zona de atención al público, y para la vivienda, preferentemente, por las zonas de acceso a la misma: portal o zaguán.

3. En el caso de edificios plurifamiliares con bajos comerciales, las plantas de vivienda deberán disponer de acceso y escaleras independientes de los locales comerciales de la planta baja, que no podrán comunicarse con la caja de escaleras ni el portal si no es a través de un espacio intermedio (vestíbulo de independencia), con puerta resistente al fuego con grado RF-60.
4. La altura libre mínima de los locales comerciales en planta baja será de 3,00 metros, pudiendo reducirse puntualmente hasta 2,50 metros en aseos, pasillos y zonas no significativas; y de 2,50 metros en planta sótano o semisótano, que deberá estar necesariamente ligada a la actividad de la planta baja del edificio.
5. El ancho mínimo de las escaleras interiores de acceso al público de los locales comerciales será de 1 metro.
6. Los locales comerciales estarán dotados de los siguientes servicios mínimos en función de la superficie bruta de venta, entendiéndose por tal la superficie útil total del local descontando la destinada a almacenes, despachos, locales técnicos y similares:
 - a) Hasta 100 metros cuadrados de superficie bruta de venta 1 retrete y un lavabo.
 - b) A partir de 100 metros cuadrados dos retretes (o un retrete y un urinario para el aseo de caballeros) y dos lavabos como mínimo, que se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros, disponiendo de una zona de aislamiento que los separe del espacio propiamente comercial.
 - c) Por cada 200 metros cuadrados adicionales a partir de los cien metros cuadrados se aumentará un retrete (o alternadamente un urinario para el aseo de caballeros) y un lavabo para cada sexo.
 - d) Para el comercio encuadrado en la rúbrica 52.1, de la CNAE-93 (supermercados, mercados, almacenes, galerías de alimentación) se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie, equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de los distintos comercios.
7. Cuando el local comercial tenga una superficie superior a 500 metros cuadrados deberá garantizar dentro de su parcela la dotación de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados. Además se deberá garantizar que las operaciones de carga y descarga se realizan sin entorpecer la circulación rodada ni la peatonal, mediante la existencia de la correspondiente dársena.
8. Además de las condiciones aquí expuestas, los locales comerciales deberán cumplir las determinaciones de la legislación específica que les sea de aplicación, la NBE-CPI/96, Condiciones de protección contra incendios en los edificios (R.D. 2177/1996, de 4 de octubre), el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios (R.D. 1942/1993, de 5 de noviembre) y la Ley 8/1997, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Reglamento que la desarrolla (Decreto 153/1997, de 22 de diciembre).



Epígrafe II. Uso administrativo privado y oficinas.

Artículo 242. Definición.

1. Se incluyen en este uso las actividades privadas de carácter administrativo, financiero, y de profesionales y despachos privados (rúbricas, 63.21, 63.3, 63.4, 64.1, 65, 66, 67, 70, 71, 72, 73 y 74 de la CNAE-93).

Artículo 243. Clasificación.

1. Se distinguen dos categorías a efectos de las presentes ordenanzas:
 - a) Grupo 1, oficinas e instituciones financieras, abiertas al público (rúbricas 63.21, 63.3, 63.4, 64.1, 65, 66, 67 y 71 de la CNAE-93).
 - b) Grupo 2, servicios privados de consulta, asesoría, despachos o estudios profesionales (70, 72, 73 y 74 de la CNAE-93).

Artículo 244. Condiciones de los locales.

1. Los locales de uso de oficinas cumplirán, además de la legislación específica vigente en cada momento, en cuanto les fuere de aplicación, las mismas condiciones de los locales de uso comercial.
2. En el caso de oficinas situadas en planta piso, la altura libre mínima del local podrá ser de 2,50 metros.
3. En el caso particular de los despachos profesionales domésticos, es decir, instalados en viviendas transformadas en despachos o en parte de ellas, serán de aplicación las condiciones de las viviendas a que estén anexos, si bien se deberá dotar al despacho de un aseo para uso del público.

Epígrafe III. Uso hostelero.

Artículo 245. Definición.

1. Es el uso que corresponde a aquéllos edificios o locales de servicio al público destinados a alojamiento temporal y sus actividades complementarias y a la actividad de restauración: restaurantes, cafés, bares, etc.; comprendidos en la rúbrica 55 (salvo 55.2) de la CNAE-93.

Artículo 246. Clasificación.

1. Se establece las siguientes categorías dentro del uso hostelero a efectos de las presentes ordenanzas:
 - a) Grupo 1, establecimientos de bebidas y cafés sin espectáculos y restaurantes (rúbricas 55.3, 55.4 y 55.5 de la CNAE-93).
 - b) Grupo 2, establecimientos para alojamiento temporal, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, tiendas, garaje, pistas deportivas, etc. (rúbrica 55.1 de la CNAE-93).

**Artículo 247. Condiciones de los locales.**

1. Los locales en los que se desarrolle el presente uso deberán cumplir las determinaciones de la legislación específica, vigente en cada momento, que les sea de aplicación, así como la NBE-CPI/96, Condiciones de protección contra incendios en los edificios (R.D. 2177/1996, de 4 de octubre) y el Reglamento general de policía de espectáculos y actividades recreativas (R.D. 2816/1982, de 27 de agosto) y la Ley 8/1997, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Reglamento que la desarrolla (Decreto 153/1997, de 22 de diciembre).
2. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones establecidas para cada uso concreto en estas ordenanzas si es que no se regulan sus características en la normativa precisa del ramo.

Epígrafe IV. Espectáculos y salas de reunión.

Artículo 248. Definición.

1. Es el uso que corresponde a aquéllos edificios o locales de servicio al público destinados tanto al desarrollo de la vida de relación, como al desarrollo de actividades culturales y de recreo, tales como cines, teatros, discotecas, salas de fiestas, bares con música,...

Artículo 249. Clasificación.

1. A efectos de las presentes Ordenanzas, se establece:
 - a) Grupo 1, establecimientos con usos recreativos, culturales y de espectáculos, rúbricas 92.13 92.31 y 92.32 de la CNAE-93.
 - b) Grupo 2, establecimientos públicos encuadrados en la rúbrica 92.34 salvo la 92.342 de la CNAE-93.

Artículo 250. Condiciones de los locales.

1. Los locales en los que se desarrolle el presente uso deberán cumplir las determinaciones de la legislación específica, vigente en cada momento, que les sea de aplicación, y en especial el Reglamento general de policía de espectáculos y actividades recreativas (R.D. 2816/1982, de 27 de agosto), así como la NBE-CPI/96, Condiciones de protección contra incendios en los edificios (R.D. 2177/1996, de 4 de octubre), Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, Reglamentación de ruidos y vibraciones de la Junta de Extremadura (D. 19/1997, de 4 de febrero) y la Ley 8/1997, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Reglamento que la desarrolla (Decreto 153/1997, de 22 de diciembre).

Epígrafe V. Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.

Artículo 251. Definición.

1. Se define como uso de garaje o aparcamiento el desarrollado en todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, ya sea al aire libre o en el interior de un edificio.



Se consideran incluidos dentro de esta definición los depósitos de los establecimientos de alquiler o venta de automóviles.

2. Se entiende por servicios del automóvil todos los usos destinados a asistir al automóvil, tales como:
 - a) Estaciones de Servicio, que es toda instalación que contenga aparatos para el suministro de carburante y otras actividades complementarias.
 - b) Talleres mecánicos, que son los locales destinados a la conservación, limpieza y reparación de automóviles y maquinaria agrícola. Por su carácter mixto, de actividad industrial y de servicios, deberán cumplir asimismo la normativa para uso industrial.

Artículo 252. Clasificación.

1. A efectos de las presentes Normas Subsidiarias, se establecen las siguientes tipologías del uso de garaje, aparcamiento y servicios del automóvil:
 - a) Grupo 1, garaje en bajos y sótanos de vivienda.
 - b) Grupo 2, garaje en edificio exclusivo o en bajos y sótano de edificio no residencial.
 - c) Grupo 3, talleres del automóvil con excepción de los de chapa y pintura, que se considerarán de uso industrial.
 - d) Grupo 4, estaciones de servicio.
 - e) Grupo 5, aparcamiento en superficie al aire libre en recinto específico para este uso, excluido el aparcamiento en la vía pública.

Artículo 253. Condiciones de los locales.

1. Los locales destinados a los usos comprendidos en los grupos 3 y 4 cumplirán la normativa específica en vigor dictada por el Ministerio de Industria y Energía, así como cualquier otra que le pueda ser de aplicación, ya sea de carácter estatal, o autonómico.
2. Las condiciones de los locales para los usos comprendidos en los grupos 1 y 2 serán las siguientes:
 - a) El tamaño mínimo de las plazas de aparcamiento será de 2,20 x 4,50 metros libres de obstáculos y los viales interiores de acceso serán de 3, 3,50 y 4,50 metros, respectivamente, en función del tipo de aparcamiento: en línea, a 45º o en batería.
 - b) La altura libre mínima será superior a 2,20 metros, medidos en cualquier punto del local. Admitiéndose descuelgues puntuales de elementos estructurales o instalaciones que dejen libre una altura de 2 metros.
 - c) El acceso, cuando la superficie del local destinado a garaje exceda de los 500 metros cuadrados, tendrá una anchura de 5 metros, para calles de menos de 12 metros, y de 4 metros para calles de más de 12 metros. El espacio de acceso mínimo dentro del edificio, tendrá 3 metros de anchura y 3,50 metros de fondo con piso de pendiente no superior al 8%, no pudiendo desarrollar en él ninguna actividad.



- d) Las rampas tendrán pendientes máximas del 18% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos, medidos en la línea media, y una anchura mínima en toda su longitud de 3 metros. El radio de giro mínimo será de 5 metros.
 - e) Los elementos constructivos serán todos resistentes al fuego, no pudiendo dejarse elementos metálicos estructurales sin la correspondiente protección ignífuga.
 - f) Los locales contarán con ventilación natural, preferentemente mediante ventanas o mediante rejillas situadas en las puertas de acceso a los garajes, de una superficie tal que impida la acumulación de gases nocivos en proporción a la admitida por la normativa específica. Cuando en edificios con garaje subterráneo la capacidad del mismo exceda de 5 plazas, la ventilación se hará por medio de chimeneas destinadas a este uso exclusivo, las cuales serán estancas, con sección uniforme a lo largo de su trazado, construidas con elementos resistentes al fuego y sobrepasarán en 1 metro la altura de la cubierta. En todo caso se estará a lo dispuesto por la NTE-ISV.
 - g) En cuanto a la protección contra incendios se estará a lo dispuesto por la Norma Básica de Protección contra Incendios: NBE-CPI/96 o en aquella norma que la desarrolle o sustituya en el futuro. En todo caso el garaje dispondrá de un grifo con racord y manguera.
 - h) Será obligatoria la evacuación de aguas residuales, mediante la instalación de sumideros sifónicos.
 - i) Respecto a la iluminación, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente. En cualquier caso, el modelo de aparatos y mecanismos eléctricos será tal que quede garantizada la estanqueidad frente al agua, humo o polvo.
3. A los efectos de cumplimiento de capacidad de cada local que se estime como máxima, el proyecto de local destinado a garaje graficará las plazas. Una vez construido el edificio, se localizarán las plazas en el pavimento, quedando prohibida tanto la venta de plazas suplementarias como la ocupación del espacio por más vehículos que los autorizados.
4. Por lo que respecta a los espacios destinados al aparcamiento en superficie, incluidos en el grupo 5, deberán cumplir las condiciones en cuanto a accesos y dimensiones de las plazas de aparcamiento y viales de distribución especificadas para los grupos 1 y 2. Se dotará de arbolado, al menos con una planta por cada dos plazas, y con vegetación que oculte, en lo posible, la visión de los vehículos, procurando la integración del conjunto en el entorno en el que se localice.

Sección IV. Equipamientos.

Artículo 254. Generalidades.

1. Con carácter general se entiende por uso equipamental aquél que dota a la población de los medios e instalaciones precisos para que sus ciudadanos puedan desarrollar su educación, cultura, salud y bienestar en general, prestando además los servicios propios para el desarrollo de la vida en comunidad.
2. Las edificaciones de uso equipamental cumplirán las condiciones de edificación que se establezcan en la ordenanza asignada a las manzanas de su entorno inmediato. No obstante, si las necesidades específicas del uso equipamental a instalar impidiesen la



adaptación de la edificación que lo contenga a dicha ordenanza, podrá relevarse de su cumplimiento, debiendo presentarse entonces un estudio de detalle de ordenación de volúmenes previo al proyecto de edificación, en el que poder evaluar el impacto ambiental en el entorno y minorarlo en su caso. Se podrá dispensar por parte del Ayuntamiento de la presentación de este estudio de detalle previo al proyecto de edificación, si por el propio Ayuntamiento se establecen las condiciones obligatorias de forma y disposición del edificio en función de su entorno urbano.

Epígrafe I. Uso deportivo.

Artículo 255. Definición.

1. Es el uso que corresponde a aquéllos espacios, edificios y locales, sean de propiedad pública o privada, destinados a la práctica y enseñanza de ejercicios de cultura física y deportes, rúbrica 92.6 de la CNAE-93.

Artículo 256. Clasificación.

1. A los efectos de las presentes Ordenanzas, se establece la siguiente clasificación:
 - a) Grupo 1, espacios libres y locales para la práctica deportiva sin espectadores.
 - b) Grupo 2, espacios libres y locales para la práctica deportiva con espectadores.

Artículo 257. Condiciones de los locales.

1. Los locales en los que se desarrolle el presente uso deberán cumplir las determinaciones de la legislación específica, vigente en cada momento, que les sea de aplicación.
2. Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre el suelo público se utilizará como normativa de diseño la editada por el Consejo Superior de Deportes.

Epígrafe II. Uso docente.

Artículo 258. Definición.

1. Es el uso que corresponde a los edificios y locales, públicos y privados, que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades, rúbricas 80.1, 80.2 y 80.3 de la CNAE-93.

Artículo 259. Clasificación.

1. A efectos de las presentes ordenanzas, se establece la siguiente clasificación:
 - a) Grupo 1, corresponde a los centros de propiedad pública.
 - b) Grupo 2, corresponde a los centros de propiedad privada.

Artículo 260. Condiciones de los locales.

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



la NBE-CPI/96, Condiciones de protección contra incendios en los edificios (R.D. 2177/1996, de 4 de octubre).

Epígrafe III. Servicios de interés público y social.

Artículo 261. Definición.

1. Se engloban dentro de este epígrafe una serie de usos destinados a prestar los servicios básicos que precisa el desarrollo de la vida en comunidad, tales como la sanidad, el abastecimiento, los servicios administrativos y los culturales y espirituales.

USO SANITARIO.

Artículo 262. Definición.

1. Es el uso que corresponde a aquéllos edificios, públicos o privados, destinados a la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o de hospitalización, incluyendo los que se presten en despachos profesionales.

Artículo 263. Clasificación.

1. A los efectos de las presentes Ordenanzas, se establecen los siguientes grupos:
 - a) Grupo 1, hospitales, centros de salud, clínicas y sanatorios de medicina humana, correspondiente a la rúbrica 85.11 de la CNAE-93.
 - b) Grupo 2, consultas de médicos en sus diversas especialidades sin régimen de internado, rúbricas 85.12, 85.13 y 85.14 de la CNAE-93.
 - c) Grupo 3, consultas y clínicas veterinarias, rúbrica 85.2 de la CNAE-93.

Artículo 264. Condiciones de los locales.

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

USO ASISTENCIAL.

Artículo 265. Definición.

1. Es el uso que comprende la prestación de asistencia especializada a las personas, no específicamente sanitaria, fundamentalmente a través de los servicios sociales, así como de asociaciones profesionales y organizaciones económicas y sindicales.

Artículo 266. Clasificación.

1. A los efectos de las presentes Ordenanzas, se establecen los siguientes grupos:
 - a) Grupo 1, asistencia social proporcionada por las administraciones públicas o instituciones públicas o privadas sin ánimo de lucro, correspondientes a la rúbrica 85.3 de la CNAE-93.



- b) Grupo 2, asistencia social proporcionada por instituciones con ánimo de lucro o organizaciones económicas o sindicales, correspondientes a la rúbricas 85.3 , 91.1 y 91.2.

Artículo 267. Condiciones de los locales.

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

USO RELIGIOSO.

Artículo 268. Definición.

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

Artículo 269. Clasificación.

1. A los efectos de las presentes ordenanzas, se establecen las siguientes categorías:
- a) Grupo 1, conjuntos destinados exclusivamente al culto y reunión sin residencia aneja (rúbrica 91.31 de la CNAE-93).
 - b) Grupo 2, conjuntos destinados al culto y reunión con residencia aneja (rúbrica 91.31 de la CNAE-93).

Artículo 270. Condiciones de los locales.

1. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes que les sean de aplicación, y en su defecto las de los locales destinados a actividades recreativas o de reunión con aforo similar.
2. En el caso del Grupo II, las zonas destinadas a residencia cumplirán las condiciones del grupo 2 del uso hostelero.

USO CULTURAL.

Artículo 271. Definición.

1. Es el uso que corresponde a aquéllos edificios o locales que son sede de actividades destinadas a la creación y la transmisión, o la conservación, de conocimientos, arte y costumbres, tales como museos, bibliotecas, salas de exposiciones, casas de cultura...

Artículo 272. Clasificación.

1. A los efectos de las presentes Ordenanzas, se establecen los siguientes grupos:
- a) Grupo 1, edificios o centros culturales propiedad de las administraciones públicas o de instituciones públicas o privadas sin ánimo de lucro, correspondientes a la rúbrica 92.5 de la CNAE-93.



- b) Grupo 2, edificios o centros culturales propiedad de instituciones privadas con ánimo de lucro, correspondientes a la rúbrica 92.5 de la CNAE-93.

Artículo 273. Condiciones de los locales.

1. Los locales en los que se desarrolle el presente uso deberán cumplir las determinaciones de la legislación específica, vigente en cada momento, que les sea de aplicación, así como la NBE-CPI/96, Condiciones de protección contra incendios en los edificios (R.D. 2177/1996, de 4 de octubre) y la Ley 8/1997, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Reglamento que la desarrolla (Decreto 153/1997, de 22 de diciembre).

USO ADMINISTRATIVO PÚBLICO.

Artículo 274. Definición.

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

Artículo 275. Clasificación.

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

Artículo 276. Condiciones de los locales.

1. Los locales cumplirán las mismas condiciones que los del uso administrativo privado, además de las normas técnicas particulares que puedan establecer las distintas administraciones para sus edificios.

Sección V. Infraestructuras.

Epígrafe I. Infraestructuras de servicios urbanos.

Artículo 277. Definición.

1. Es el uso desarrollado en los terrenos afectados o destinados al tendido o ubicación de servicios urbanísticos: suministro de agua, energía eléctrica, saneamiento, telefonía.

Artículo 278. Condiciones de los servicios y locales técnicos.

1. Las redes de servicios urbanos cumplirán en cuanto a los requerimientos mínimos para su dimensionamiento las condiciones establecidas en el Anexo I de Condiciones de urbanización, y en cuanto a las características de su trazado, distancia a otras redes, profundidad, etc., y características de los locales técnicos, las que establezcan las normas técnicas específicas que les sean de aplicación.

Epígrafe II. Viario.

Artículo 279. Definición.

1. Es el uso desarrollado en los terrenos destinados a servir de soporte a la circulación tanto peatonal como rodada, ya sea por vía exclusiva o compartida, y sea de titularidad privada o de dominio y uso públicos.



2. Se incluyen como pertenecientes a este uso los terrenos que, dentro de la misma vía, se destinen a estacionamiento de vehículos.

Artículo 280. Características de los distintos tipos de vías.

1. Las características de los distintos tipos de vías serán las establecidas en el Anexo I de Condiciones de urbanización.

Sección VI. Parques y jardines públicos.

Artículo 281. Definición.

1. Es el uso que corresponde a aquéllos espacios destinados al reposo, esparcimiento y recreo de la población, así como al embellecimiento del núcleo urbano, normalmente mediante la plantación de arbolado y jardinería.

Artículo 282. Condiciones.

1. Los terrenos calificados como zonas verdes, serán necesariamente de dominio y uso públicos.
2. Se adecuarán básicamente para estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá preferentemente a razones estéticas y funcionales, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y el cultivo de flores.
3. Admitirán usos deportivos y sociales subordinados a su destino, si bien sólo se permitirán construcciones para servicios, como aseos y vestuarios, almacenes para herramientas de conservación y mantenimiento, e instalación de bares y kioscos.

USO AGRÍCOLA.

Artículo 283. Definición.

1. Es el uso desarrollado sobre los terrenos destinados al cultivo agrícola.

Artículo 284. Desarrollo.

1. Las limitaciones y condiciones de desarrollo de este uso se establecen en el Título VII, en el marco de la regulación general del suelo no urbanizable, único tipo de suelo en el que será permitido este uso, sin perjuicio de la posibilidad de que se desarrolle en el suelo urbanizable, conforme a la naturaleza rústica del mismo, hasta que sean transformado mediante la gestión del planeamiento.

USO GANADERO.

Artículo 285. Definición.

1. Es el uso desarrollado sobre los terrenos destinados a la cría de ganado.

Artículo 286. Desarrollo.

1. Las limitaciones y condiciones de desarrollo de este uso se establecen en el Título VII, en el marco de la regulación general del suelo no urbanizable.



Sección VII. Usos fuera de Ordenación.

Artículo 287. Locales con uso fuera de Ordenación.

1. Las actividades existentes, o los locales en los que se desarrollen, que en el momento de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias no fuesen conformes con las determinaciones de éstas por cualquier motivo (intensidad, calificación del suelo, condiciones higiénico-sanitarias, etc.), serán considerados fuera de ordenación.
2. Estas actividades no podrán traspasarse, venderse o alquilarse a nuevos titulares o personas jurídicas que pretendieren conservar su uso o destino disconforme con las Normas Subsidiarias.
3. Tampoco podrán ser objeto, los locales en los que se desarrollen estos usos fuera de ordenación, de obras de reforma, mejora o ampliación tendentes a mantener la actividad o aumentar su intensidad.
4. Así mismo, no se permitirán ampliaciones de los usos actuales, que resulten conformes con las Normas Subsidiarias, que excedan la superficie o intensidad del uso máxima establecida.

CAPÍTULO V

CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Artículo 288. Competencia.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 3 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en su apartado K), la Administración urbanística competente en materia de planeamiento tiene facultades para orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.
2. Por tanto, la promoción, defensa y conservación de un medio ambiente urbano de calidad, desde el punto de vista estético, corresponde al Ayuntamiento, a través de las Ordenanzas de las presentes Normas Subsidiarias.
3. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, pudiéndose referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio, como a su composición, los materiales y color a emplear, y a los detalles ornamentales de todo tipo.
4. En el mismo sentido, el Ayuntamiento y los organismos competentes podrán también ordenar, por motivos de interés estético, la ejecución de obras de conservación o de reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén necesariamente incluidas en un plan específico dentro de estas Normas Subsidiarias. El coste de las obras se sufragará por los propietarios o la Administración, en los términos que establezca la legislación aplicable.

Artículo 289. Tratamiento superficial de los paramentos verticales de la edificación.

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



2. En las zonas calificadas como Residencial en Casco Antiguo las fachadas presentarán preferentemente una terminación de enfoscado y pintado en tonos que mantengan los colores tradicionales, prohibiéndose expresamente el uso masivo de ladrillo o la piedra natural, esta última en aplacados imitando mampostería. Estos materiales podrán utilizarse conjuntamente con el revestimiento continuo en las soluciones constructivas o decorativas tradicionales.
3. En las plantas bajas en todo el núcleo urbano se admiten zócalos de materiales tradicionales hasta una altura máxima de 1,00 metro, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 1 del presente artículo. La medición se hará en el punto medio de la fachada.
4. Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja, de manera fehaciente y buscando el máximo de continuidad con los huecos superiores. En este sentido, cuando la planta baja vaya a estar destinada a local comercial sin uso específico, se deberán prever en la construcción los huecos, tratándose el resto de la fachada de esta planta con el mismo material y color que la de todo el edificio. No se permitirá el cerramiento provisional con fábrica vista de ladrillo o bloque para revestir.
5. Aquéllas parcelas con medianeras vistas deberán tratar este paramento con los mismos criterios que se utilicen para la fachada principal en cuanto color y texturas.
6. El color predominante en los enfoscados será el blanco, autorizándose también los ocres claros, tierra y gamas intermedias, siempre que carezcan de brillo.

Artículo 290. Disposición y dimensiones de los huecos de fachada.

1. En la composición de las fachadas se procurará que predomine el macizo sobre el hueco. En este sentido, en las zonas calificadas como Residencial en Casco Antiguo, la superficie ocupada por los huecos de fachada, incluidos los de la planta baja, no podrá exceder del 50% por ciento de la superficie total de la misma.
2. La proporción de los huecos será la tradicional, procurándose que predomine la dimensión vertical sobre la horizontal, evitando en lo posible el diseño de huecos horizontales.
3. Se prohíben las soluciones arquitectónicas que subrayen la continuidad vertical u horizontal entre los diferentes huecos de fachada mediante superpuestos, y/o impostas de distinto material, textura o color. Esta continuidad, si se desea, se obtendrá mediante las proporciones de los huecos y su disposición relativa.
4. En planta baja se prohíbe todo tipo de escaparates que sobresalgan de la línea de fachada.
5. La alineación de fachada de calle tiene a todos los efectos carácter de alineación obligatoria. Excepcionalmente, en casos suficientemente razonados en cuanto a la solución arquitectónica adoptada, se admitirán terrazas con el cerramiento retranqueado, siempre que éste retranqueo no sobrepase 1,50 metros de fondo.
6. Únicamente se permitirán dos entradas de vehículos por cada parcela existente, excepto en viviendas unifamiliares en que será única, sin perjuicio de la prohibición expresada para espacios públicos y zonas verdes.
7. En aquéllas calles que puedan desarrollarse con tratamiento especial de acerados, ya sea por pavimento o ajardinamiento, queda expresamente prohibida la apertura de nuevas entradas de carruajes, dado el impacto que producen sobre la calidad ambiental de estos espacios.

**Artículo 291. Cerramiento de los espacios libres.**

1. Los cerramientos de los espacios libres se ejecutarán con el mismo material y color que se emplee para las fachadas. Por lo demás, regirán las mismas condiciones que para los paramentos verticales.
2. En el caso de cerramientos de espacios libres en parcelas con fachadas retranqueadas, se ejecutarán con un zócalo del mismo material y color que se emplee para la construcción de los paramentos verticales, con una altura máxima de 60 centímetros. Por encima de este zócalo se colocarán elementos de cerrajería hasta una altura total de 2 metros, los cuales presentarán un aspecto diáfano; no obstante lo cual podrán hacerse opacos mediante setos vivos, presencia de trepadoras u otros elementos vegetales.
3. Se colocarán celosías para ocultar a los espacios públicos los tendedores, si bien deberán permitir a la vez, en lo posible, el asoleamiento directo de la ropa tendida. Por lo demás, regirán las mismas condiciones que para los paramentos verticales y las cubiertas.

Artículo 292. Balcones, miradores y otros vuelos.

1. Se admiten balcones salientes del plano de fachada con antepechos de cerrajería o fábrica.
2. El grueso máximo del balcón incluido solado en el caso de antepechos de cerrajería será de 15 centímetros en su borde exterior.
3. Se prohíben los miradores o cuerpos cerrados y salientes del plano de fachada, a excepción de aquéllos acristalados en todo perímetro, y que no tengan una longitud superior a 2,5 metros. Tan sólo podrán construirse a partir de la primera planta.
4. La separación entre los vuelos de los balcones y los miradores permitidos y la medianería será como mínimo de 0,60 metros.
5. El vuelo máximo de cualquiera de los elementos salientes del plano de fachada permitidos por este artículo tendrá la menor de las siguientes dimensiones:
 - a) 50 centímetros.
 - b) El 7% del ancho de la calle.
 - c) Una dimensión tal que su proyección vertical quede a 15 centímetros de la arista exterior del bordillo del acerado hacia el interior de éste.
6. Los voladizos, cornisas y resaltes sólo podrán aparecer a partir del forjado de suelo de la planta primera y siempre a partir de una altura libre de 3,50 metros.

Artículo 293. Instalaciones sobre fachada.

1. Cualquier elemento que se coloque sobre las fachadas a la vía pública estará sujeto a la concesión previa de licencia municipal. Del mismo modo estará sujeto a previa licencia el montaje de cualquier tipo de instalación aérea o subterránea.
2. Queda prohibido el tendido de conductores vistos, correspondientes a alumbrado público, suministro de energía eléctrica, servicio telefónico, y cualesquiera otros, ya sea grapeados a los paramentos o apoyados sobre postes o palomillas. Los edificios de nueva planta que



se proyecten en el suelo urbano dispondrán de los elementos constructivos necesarios (tuberías, arquetas, montantes, etc.) para que una vez finalizada la obra, cualquier tipo de conductor exterior desnudo o aislado existente pueda quedar perfectamente oculto. Independientemente de ello, todo edificio de nueva planta preverá conductos ocultos para las acometidas de aquéllas redes (electricidad y teléfono) que obligatoriamente habrán de ir subterráneas en el futuro.

Artículo 294. Cubiertas.

1. En las zonas calificadas como Residencial en Casco Antiguo las cubiertas serán inclinadas en la crujía de fachada como mínimo, y con una pendiente máxima del 50%.
2. En cuanto a los materiales de acabado:
 - a) Quedan autorizados los materiales cerámicos (teja plana o curva), las tejas de hormigón y cualquier otro material análogo.
 - b) Quedan prohibidas las telas asfálticas con terminación tipo pizarrita, las placas de fibrocemento coloreadas o no, los materiales deleznable y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos, excepción hecha de las placas solares.
3. Las construcciones por encima de la altura máxima permitida de la cubierta se destinarán exclusivamente a satisfacer necesidades técnicas del edificio, y no serán susceptibles de conversión en piezas habitables. Deberán aparecer perfectamente grafiadas en los planos y el proyectista deberá resolver su integración con el resto de los elementos arquitectónicos del edificio.
4. Todos los elementos técnicos y mecánicos, tales como chimeneas de ventilación, antenas de televisión, extractores, torres y aparatos de refrigeración, depósitos, etc., aparecerán grafiados en planos y estarán sometidos a las limitaciones que para cada uno de ellos marque la reglamentación vigente y los diferentes títulos de estas Normas.

Artículo 295. Pavimentos en los espacios libres privados.

1. En aquéllos espacios libres de las parcelas privadas que sean contiguos a espacios libres públicos y no tengan solución de continuidad con ellos, se utilizará un material idéntico, equivalente o armonizante con el que fije el proyecto de urbanización para los itinerarios peatonales.
2. A estos efectos deberá indicarse en el proyecto que se presente ante el Ayuntamiento en solicitud de licencia el modelo de pavimento a utilizar.

Artículo 296. Edificios singulares.

1. Dado lo imprevisible de las soluciones arquitectónicas específicas que vayan a desarrollar los diferentes edificios públicos, no se regula su disposición formal. No obstante, todos los edificios singulares estarán a lo dispuesto en este Título en todo aquello que no venga imposibilitado por las características propias de su programa de necesidades.
2. Como norma general será precisa, en los casos en los que no se respete la totalidad de la ordenanza estética, la tramitación de licencia tipo L3, incluso aunque se trate de promociones oficiales, ya que éstas están igualmente sometidas al acto administrativo de concesión de licencia.



TÍTULO V
CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO I
DIVISIÓN NORMATIVA. ZONIFICACIÓN

Artículo 297. División según usos globales y pormenorizados.

1. El suelo urbano, a los efectos de regulación de las condiciones particulares de la edificación y usos compatibles, se divide en las siguientes grandes áreas, en función del uso global:
 - a) Residencial privado (vivienda):
 - Residencial en casco antiguo (RC).
 - Residencial de ensanche (RE).
 - Residencial extensiva (REx).
 - Residencial en Pizarro (RPa y RPb).
 - b) Industria y almacenaje:
 - Industrial exclusivo (INex).
 - Industrial compatible (INc)
 - c) Servicios terciarios (ST):
 - Comercial.
 - Administrativo privado y oficinas.
 - Hostelero.
 - Espectáculos y salas de reunión.
 - Aparcamientos.
 - d) Equipamientos:
 - Deportivo (D-de).
 - Docente (D-do).
 - Servicios de interés público y social:
 - (1) Sanitario (D-sa)
 - (2) Asistencial (D-as).
 - (3) Religioso (D-rg).
 - (4) Cultural (D-cu).
 - (5) Administrativo público (D-ad).



e) Infraestructuras:

- Infraestructuras urbanas básicas.(SU).
- Viario.

f) Espacios libres.

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

CAPÍTULO II

CONDICIONES PARTICULARES SEGÚN ÁREAS HOMOGÉNEAS

Sección I. Residencial.

Artículo 298. Definición y tipologías básicas.

1. El uso Residencial agrupa las distintas tipologías de vivienda que pueden ser permitidas dentro de cada una de las zonas edificables o susceptibles de llegar a serlo mediante la ejecución del planeamiento.
2. Se distinguen cinco zonas homogéneas básicas, que constituyen otras tantas claves de identificación en los planos de calificación del suelo urbano:
 - a) Residencial en casco antiguo (RC).
 - b) Residencial de ensanche (RE).
 - c) Residencial extensiva (REx).
 - d) Residencial en Pizarro tipo a (RPa).
 - e) Residencial en Pizarro tipo b (RPb).
3. Las distintas manzanas del núcleo urbano tendrán la calificación que se indica en el plano de usos pormenorizados del suelo acorde a las siglas arriba indicadas.

Epígrafe 1. Residencial en Casco Antiguo.

Artículo 299. Definición y delimitación.

1. Regula el aprovechamiento de aquellas manzanas del casco urbano en las que la edificación es compacta, careciendo de espacios libres significativos en el interior de la manzana, excepto pequeños patios de ventilación, conviviendo con bolsas de terreno no edificadas pertenecientes a alguna parcela de gran superficie y pequeña fachada, en proporción a aquella, o dedicada a usos complementarios a la vivienda rural.
2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el plano de usos pormenorizados con las letras RC.

**Artículo 300. Objetivos.**

1. Los objetivos perseguidos con esta ordenanza son los siguientes:
 - a) Conservación y mejora del ambiente urbano.
 - b) Respeto a las tipologías de vivienda tradicionales, pero buscando la mejora higiénica y funcional de las mismas, mediante el aumento de la dimensión de los patios y la ventilación de todas las dependencias.
 - c) Redistribución de la superficie de las parcelas dentro de las distintas manzanas, aumentando la dimensión de algunas parcelas y fragmentando otras.
 - d) Apoyo a la diversidad de usos.

Artículo 301. Agrupación y segregación de parcelas. Parcela y frente de fachada mínimos.

1. Las actuaciones edificatorias se producirán sobre las parcelas existentes a la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias, según aparecen recogidas en el plano catastral del Ministerio de Hacienda vigente en dicho momento, o en su defecto sobre las que en el momento de su aprobación definitiva se encuentren escrituradas y registradas en el Registro de la Propiedad.
2. No obstante, no serán edificables aquellas parcelas que no sean capaces de albergar una vivienda mínima conforme se define en el artículo 231.1.
3. Podrán autorizarse las siguientes agregaciones y segregaciones de parcelas:
 - a) La agregación de un número indeterminado de parcelas siempre que la superficie de la resultante no sea superior a trescientos metros cuadrados, ni tenga un frente de fachada a una misma calle superior a quince metros, salvo que se trate de la agregación de dos parcelas una de las cuales tenga una superficie o un frente de fachada inferior al 60% de los considerados como mínimos.
 - b) La segregación de parcelas siempre que ninguna de las resultantes tenga una superficie inferior a cien metros cuadrados ni un frente de fachada a una misma calle inferior a seis metros.

Artículo 302. Posición de la edificación en la parcela. Alineaciones y rasantes.

1. Sin perjuicio de lo especificado en el artículo 172.1 las alineaciones oficiales serán las establecidas en los planos correspondientes.
2. Quedan prohibidos los retranqueos parciales o totales de la edificación con respecto a las alineaciones oficiales.
3. La edificación se situará sobre las alineaciones oficiales en toda su longitud con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro metros. En el caso de las edificaciones situadas en esquina se podrá optar por adosarse al menos a uno de sus linderos laterales o construir la esquina.

**Artículo 303. Ocupación sobre rasante.**

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:
 - a) En parcelas con superficie inferior a cien metros cuadrados el 100% de su superficie en todas las plantas.
 - b) En parcelas con superficie superior a cien metros cuadrados el 100% de la superficie comprendida entre la alineación oficial y los doce primeros metros desde ésta, y el 40% de la superficie restante, en cada una de sus plantas. En el caso de que la planta baja se destine a local comercial, éste podrá ocupar el 100% de la superficie del solar, pero no se podrá computar a efectos de edificabilidad para la planta restante el 40% del exceso de superficie sobre los doce primeros metros.
2. La superficie ocupable por planta calculada según estas reglas podrá disponerse libremente en el solar en coherencia con la establecido en el artículo anterior sobre la posición de la edificación en la parcela.

Artículo 304. Ocupación bajo rasante.

1. La edificación podrá ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

Artículo 305. Altura máxima y número de plantas.

1. El número máximo de plantas construible será de dos (baja + una), no autorizándose en el caso de construir dos plantas la elevación en fachada de los doblados.
2. La altura máxima de la edificación, así como la altura libre mínima de las distintas plantas serán las establecidas con carácter general, en las Condiciones Generales de Aprovechamiento, Capítulo III del Título IV.

Artículo 306. Edificabilidad.

1. La superficie máxima edificable sobre cada parcela será la que resulte de la aplicación de los parámetros descritos en los artículos anteriores, relativos a ocupación sobre y bajo rasante para cada planta y altura máxima y número de plantas.

Artículo 307. Usos de la edificación.

1. Residencial privado.

Permitidos los grupos 1 y 2.

En el caso del grupo 2, cuando la edificación tenga un número superior a seis viviendas, se exige la habilitación de una plaza cubierta para automóvil por cada vivienda y por cada 100 metros cuadrados construidos de uso comercial o de oficina, redondeándose la fracción al entero más próximo.

2. Industria y almacenaje.

Permitidas las del grupo 1 en situación A, B, o C y las del grupo 2 sólo en situación C.



En planta sótano, sólo se permite almacén o aseos y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja.

En cualquier caso deberá demostrarse en el proyecto con el que se solicite licencia de obra y apertura que se han adoptado las medidas correctoras precisas que garanticen que no se producen molestias para el vecindario.

3. Comercial.

Permitidos los grupos 1 y 2. Este último siempre que se garanticen las condiciones de protección o las medidas correctoras que eviten molestias o peligro para el vecindario.

4. Administrativo privado y oficinas.

Permitido el grupo 1 en planta baja y en planta sótano cuando ésta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local de oficinas situado en planta baja. El grupo 2 se permite en planta baja y primera.

5. Hostelería.

Permitidos los dos grupos bien en edificio exclusivo, bien en planta baja o en planta primera. En planta sótano cuando ésta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local situado en planta baja.

6. Espectáculos y salas de reunión.

Están permitidos los dos grupos si es en edificio exclusivo. En caso contrario, sólo se permiten en planta baja y en planta sótano cuando ésta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local situado en planta baja.

7. Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.

Permitidos los grupos 1 y 2 en planta baja y sótano y el grupo 3 en planta baja, prohibidos todos los demás.

8. Deportivo.

Permitido en sus dos grupos en edificio de uso exclusivo. Permitido el grupo 1 en planta baja y en planta sótano cuando ésta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local situado en planta baja.

9. Docente.

Se admite en todas las categorías sin limitaciones.

10. Sanitario

Se admiten los usos correspondientes a todos los grupos en edificio exclusivo. En caso contrario:

a) El grupo 1 y 3 sólo en planta baja.

b) El grupo 2 en cualquier planta.



11. Asistencial.

Se admiten todos los grupos en cualquier planta.

12. Religioso.

Permitido en sus dos grupos en edificio exclusivo, o en cualquier planta, siempre con acceso distinto al del posible uso residencial.

13. Cultural.

Se admite en todas las categorías sin limitaciones.

14. Administrativo público.

Se admite sin limitaciones.

Epígrafe 2. Residencial de ensanche.

Artículo 308. Definición y delimitación.

1. Regula el aprovechamiento de las parcelas de tamaño medio, con espacio libre trasero, normalmente, que constituyen las manzanas de formación posterior a la del casco antiguo, con un trazado generalmente más regular.
2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el plano de usos pormenorizados con las letras RE.

Artículo 309. Objetivos.

1. Los objetivos perseguidos con esta ordenanza son los siguientes:
 - a) Consolidación del ambiente urbano caracterizado por parcelas de dimensiones mayores a las del casco antiguo y con mejores condiciones de ventilación y soleamiento al limitar la ocupación del interior de la manzana y aumentar el ancho de calle en las nuevas ordenaciones.
 - b) Respeto a las tipologías de vivienda tradicionales, pero buscando la mejora higiénica y funcional de las mismas, mediante el aumento de la dimensión de los patios y la ventilación de todas las dependencias.
 - c) Apoyo a la diversidad de usos.

Artículo 310. Agrupación y segregación de parcelas. Parcela y frente de fachada mínimos.

1. Las actuaciones edificatorias se producirán sobre las parcelas existentes a la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias, según aparecen recogidas en el plano catastral del Ministerio de Hacienda vigente en dicho momento, o en su defecto sobre las que en el momento de su aprobación definitiva se encuentren escrituradas y registradas en el Registro de la Propiedad.



2. No obstante, no serán edificables aquellas parcelas que no sean capaces de albergar una vivienda mínima conforme se define en el artículo 231.1.
3. Podrán autorizarse las siguientes agregaciones y segregaciones de parcelas:
 - a) La agregación de un número indeterminado de parcelas siempre que la superficie de la resultante no sea superior a cuatrocientos metros cuadrados, ni tenga un frente de fachada a una misma calle superior a veinte metros, salvo que se trate de la agregación de dos parcelas una de las cuales tenga una superficie o un frente de fachada inferior al 60% de los considerados como mínimos.
 - b) La segregación de un número indeterminado de parcelas siempre que ninguna de las resultantes tenga una superficie inferior a cien metros cuadrados ni un frente de fachada a una misma calle inferior a ocho metros.

Artículo 311. Posición de la edificación en la parcela. Alineaciones y rasantes.

1. Sin perjuicio de lo especificado en el artículo 172.1 las alineaciones oficiales serán las establecidas en los planos correspondientes.
2. Quedan prohibidos los retranqueos parciales o totales de la edificación con respecto a las alineaciones oficiales.
3. La edificación se situará sobre las alineaciones oficiales en toda su longitud con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro metros. En el caso de las edificaciones situadas en esquina se podrá optar por adosarse al menos a uno de sus linderos laterales o construir la esquina.
4. Excepcionalmente y por frentes completos de manzanas, se permitirá, previa presentación y aprobación por el órgano competente del Ayuntamiento de un Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes, el retranqueo respecto de la alineación oficial de fachada. Dicho retranqueo tendrá un dimensión mínima de tres metros y máxima de cinco metros.

Artículo 312. Ocupación sobre rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:
 - a) En parcelas con superficie inferior a cien metros cuadrados el 100% de su superficie en todas las plantas.
 - b) En parcelas con superficie superior a cien metros cuadrados el 100% de la superficie comprendida entre la alineación oficial y los doce primeros metros desde ésta, y el 25% de la superficie restante, en cada una de sus plantas. En el caso de que la planta baja se destine a local comercial, éste podrá ocupar el 100% de la superficie del solar, pero no se podrá computar a efectos de edificabilidad para la planta restante el 25% del exceso de superficie sobre los doce primeros metros.
2. La superficie ocupable por planta calculada según estas reglas podrá disponerse libremente en el solar en coherencia con lo establecido en el artículo anterior sobre la posición de la edificación en la parcela.

**Artículo 313. Ocupación bajo rasante.**

1. La edificación podrá ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela

Artículo 314. Altura máxima y número de plantas.

1. El número máximo de plantas construible será de dos (baja + una), no autorizándose en el caso de construir dos plantas la elevación en fachada de los doblados.
2. La altura máxima de la edificación, así como la altura libre mínima de las distintas plantas serán las establecidas con carácter general, en las Condiciones Generales de Aprovechamiento, Capítulo III del Título IV.

Artículo 315. Edificabilidad.

1. La superficie máxima edificable sobre cada parcela será la que resulte de la aplicación de los parámetros descritos en los artículos anteriores, relativos a ocupación sobre y bajo rasante para cada planta y altura máxima y número de plantas.

Artículo 316. Usos de la edificación.

1. Residencial privado.

Permitidos los grupos 1 y 2.

En el caso del grupo 2, cuando la edificación tenga un número superior a seis viviendas, se exige la habilitación de una plaza cubierta para automóvil por cada vivienda y por cada 100 metros cuadrados construidos de uso comercial o de oficina, redondeándose la fracción al entero más próximo.

2. Industria y almacenaje.

Permitidas las del grupo 1 en situación A, B, o C y las del grupo 2 sólo en situación C.

En planta sótano, sólo se permite almacén o aseos y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja.

En cualquier caso deberá demostrarse en el proyecto con el que se solicite licencia de obra y apertura que se han adoptado las medidas correctoras precisas que garanticen que no se producen molestias para el vecindario.

3. Comercial.

Permitidos los grupos 1 y 2. Este último siempre que se garanticen las condiciones de protección o las medidas correctoras que eviten molestias o peligro para el vecindario.

4. Administrativo privado y oficinas.

Permitido el grupo 1 en planta baja y en planta sótano cuando ésta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local de oficinas situado en planta baja. El grupo 2 se permite en planta baja y primera.



5. Hostelería.

Permitidos los dos grupos bien en edificio exclusivo, bien en planta baja o en planta primera. En planta sótano cuando ésta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local situado en planta baja.

6. Espectáculos y salas de reunión.

Están permitidos los dos grupos si es en edificio exclusivo. En caso contrario, sólo se permiten en planta baja y en planta sótano cuando ésta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local situado en planta baja.

7. Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.

Permitidos los grupos 1 y 2 en planta baja y sótano, el grupo 3 en planta baja y el grupo 5 prohibidos todos los demás.

8. Deportivo.

Permitido en sus dos grupos en edificio de uso exclusivo. Permitido el grupo 1 en planta baja y en planta sótano cuando ésta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local situado en planta baja.

9. Docente.

Se admite en todas las categorías sin limitaciones.

10. Sanitario

Se admiten los usos correspondientes a todos los grupos en edificio exclusivo. En caso contrario:

a) El grupo 1 y 3 sólo en planta baja.

b) El grupo 2 en cualquier planta.

11. Asistencial.

Se admiten todos los grupos en cualquier planta.

12. Religioso.

Permitido en sus dos grupos en edificio exclusivo, o en cualquier planta, siempre con acceso distinto al del posible uso residencial.

13. Cultural.

Se admite en todas las categorías sin limitaciones.

14. Administrativo público.

Se admite sin limitaciones.



Epígrafe 3. Residencial extensiva.

Artículo 317. Definición y delimitación.

1. Regula el aprovechamiento de las parcelas de tamaño medio y grande, en las que la edificación se sitúa aislada, es decir, rodeada de espacio libre perteneciente a la propia parcela, en zonas de reciente y futura creación.
2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el plano de usos pormenorizados con las letras REx.

Artículo 318. Objetivos.

1. Los objetivos perseguidos con esta ordenanza son los siguientes:
 - a) Fomento de una tendencia de expansión del núcleo mediante un asentamiento tipo ciudad jardín al noroeste de la población.
 - b) Propiciar la diversidad tipológica mediante la promoción de una forma de implantación distinta a la predominante en el núcleo urbano.

Artículo 319. Agrupación y segregación de parcelas. Parcela y frente de fachada mínimos.

1. Las actuaciones edificatorias se producirán sobre las parcelas que reúnan condiciones de frente y superficie superiores a los mínimos establecidos en el punto siguiente.
2. Podrán autorizarse las siguientes agregaciones y segregaciones de parcelas:
 - a) La agregación de un número indeterminado de parcelas sin limitación con carácter de máximo de la superficie ni del frente de parcela de la resultante.
 - b) La segregación de un número indeterminado de parcelas siempre que ninguna de las resultantes tenga una superficie inferior a trescientos metros cuadrados ni un frente de fachada a una misma calle inferior a quince metros.

Artículo 320. Posición de la edificación en la parcela. Alineaciones y rasantes.

1. Sin perjuicio de lo especificado en el artículo 172.1 las alineaciones oficiales serán las establecidas en los planos correspondientes.
2. La edificación deberá situarse en la parcela retranqueada de los linderos laterales y de fondo una distancia mínima de tres metros.
3. Respecto a la alineación oficial de fachada la edificación podrá situarse alineada o retranqueada. En este último caso, dicho retranqueo tendrá una dimensión mínima de tres metros, no limitándose su dimensión máxima.

Artículo 321. Ocupación sobre rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación en cualquiera de sus plantas será como máximo el 40% de la superficie total de la parcela.



2. La superficie ocupable por planta calculada según estas reglas podrá disponerse libremente en el solar en coherencia con lo establecido en el artículo anterior sobre la posición de la edificación en la parcela.

Artículo 322. Ocupación bajo rasante.

1. Bajo rasante podrá construirse una única planta sótano o semisótano cuya superficie no podrá ser superior al 40% de la superficie de la parcela.

Artículo 323. Altura máxima y número de plantas.

1. El número máximo de plantas construible será de dos (baja + una), no autorizándose en el caso de construir dos plantas la elevación en fachada de los doblados.
2. La altura máxima de la edificación, así como la altura libre mínima de las distintas plantas serán las establecidas con carácter general, en las Condiciones Generales de Aprovechamiento, Capítulo III del Título IV.

Artículo 324. Edificabilidad.

1. La superficie máxima edificable sobre cada parcela será el resultado de multiplicar la superficie de la misma por el siguiente coeficiente: $0,85 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Artículo 325. Usos de la edificación.

1. Residencial privado.

Permitido el grupo 1, prohibido el grupo 2.

2. Industria y almacenaje.

Prohibidos todos los grupos.

3. Comercial.

Permitido el grupo 1 en planta baja.

4. Administrativo privado y oficinas.

Permitido el grupo 2 en cualquier planta.

5. Hostelería.

Prohibidas todas las categorías.

6. Espectáculos y salas de reunión.

Prohibidas todas las categorías.

7. Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.

Permitidos el grupo 1 en planta baja y sótano, prohibidos todos los demás.



8. Deportivo.

Permitido el grupo 1 exclusivamente como complementario del uso residencial en vivienda unifamiliar.

9. Docente.

Permitido el grupo 2, prohibidos los demás.

10. Sanitario

Permitido el grupo 2 sólo en planta baja, prohibidos los demás.

11. Asistencial.

Se admiten todos los grupos sólo en edificio exclusivo.

12. Religioso.

Permitidos sus dos grupos sólo en edificio exclusivo.

13. Cultural.

Se admite en todas las categorías sólo en edificio exclusivo.

14. Administrativo público.

Permitido sólo en edificio exclusivo.

Epígrafe 4. Residencial en Pizarro tipo a.

Artículo 326. Definición y delimitación.

1. Regula el aprovechamiento de las parcelas de gran tamaño, con espacio libre trasero y edificación auxiliar adosada al lindero posterior, destinadas, en la concepción original de Pizarro, a colonos.
2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el plano de usos pormenorizados con las letras RPa.

Artículo 327. Objetivos.

1. Los objetivos perseguidos con esta ordenanza son los siguientes:
 - a) Consolidación y protección de las peculiaridades de este ambiente urbano.
 - b) Conservación y protección de la tipología de vivienda característica.
 - c) Apoyo a la diversidad de usos.

Artículo 328. Agrupación y segregación de parcelas. Parcela y frente de fachada mínimos.

1. Las actuaciones edificatorias se producirán sobre las parcelas existentes a la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias, según aparecen recogidas en el plano catastral



del Ministerio de Hacienda vigente en dicho momento, o en su defecto sobre las que en el momento de su aprobación definitiva se encuentren escrituradas y registradas en el Registro de la Propiedad.

2. Podrán autorizarse las siguientes agregaciones y segregaciones de parcelas:

- a) La agregación de un número indeterminado de parcelas siempre que la superficie de la resultante no sea superior a seiscientos metros cuadrados, ni tenga un frente de fachada a una misma calle superior a dieciocho metros.
- b) La segregación de un número indeterminado de parcelas siempre que ninguna de las resultantes tenga una superficie inferior a seiscientos metros cuadrados ni un frente de fachada a una misma calle inferior a dieciocho metros.

Artículo 329. Posición de la edificación en la parcela. Alineaciones y rasantes.

1. Sin perjuicio de lo especificado en el artículo 172.1 las alineaciones oficiales serán las establecidas en los planos correspondientes.
2. Quedan prohibidos los retranqueos parciales o totales de la edificación con respecto a las alineaciones oficiales.
3. La edificación se situará sobre las alineaciones oficiales en toda su longitud con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro metros, con excepción de las edificaciones situadas en esquina, en las que se podrá optar por adosarse al menos a uno de sus linderos laterales o construir la esquina.
4. Se permite un retanqueo, que no será inferior a tres metros ni superior a cinco, respecto de uno de los linderos laterales, para el paso de vehículos al interior de la parcela. No obstante, el tratamiento en fachada del cerramiento de este retranqueo será similar al del resto del edificio y tendrá la altura de la planta baja del edificio al que pertenece.
5. Excepcionalmente y por frentes completos de manzanas, se permitirá, previa presentación y aprobación por el órgano competente del Ayuntamiento de un Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes, la disposición escalonada o girada, respecto de la alineación oficial de fachada, de las distintas edificaciones de una misma promoción, o de partes diferenciadas de una misma edificación, en consonancia con la morfología de las manzanas originales de Pizarro.

Artículo 330. Ocupación sobre rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:
 - a) El 100% de la superficie comprendida entre la alineación oficial y los doce primeros metros desde ésta en cada una de sus plantas.
 - b) El 40% de la superficie restante, sólo en planta baja y adosada obligatoriamente al fondo de la parcela, debiendo separarse de la edificación principal un mínimo de tres metros.



2. La superficie ocupable por planta, calculada según estas reglas, podrá disponerse libremente en el solar en coherencia con lo establecido en el artículo anterior sobre la posición de la edificación en la parcela, y en el punto uno de este artículo.

Artículo 331. Ocupación bajo rasante.

1. No se permite la edificación bajo rasante.

Artículo 332. Altura máxima y número de plantas.

1. El número máximo de plantas construible será de dos (baja + una) en los doce primeros metros de fondo desde la alineación oficial y de una en el resto de la parcela, no autorizándose en el caso de construir dos plantas la elevación en fachada de los doblados.
2. La altura máxima de la edificación, así como la altura libre mínima de las distintas plantas serán las establecidas con carácter general, en las Condiciones Generales de Aprovechamiento, Capítulo III del Título IV.

Artículo 333. Edificabilidad.

1. La superficie máxima edificable sobre cada parcela será la que resulte de la aplicación de los parámetros descritos en los artículos anteriores, relativos a ocupación sobre y bajo rasante para cada planta y altura máxima y número de plantas.

Artículo 334. Usos de la edificación.

1. Residencial privado.

Permitido el grupo 1, prohibido el grupo 2.

2. Industria y almacenaje.

Permitidas las del grupo 1 en situación A, B, o C y las del grupo 2 sólo en situación C.

En cualquier caso deberá demostrarse en el proyecto con el que se solicite licencia de obra y apertura que se han adoptado las medidas correctoras precisas que garanticen que no se producen molestias para el vecindario.

3. Comercial.

Permitidos los grupos 1 y 2. Este último siempre que se garanticen las condiciones de protección o las medidas correctoras que eviten molestias o peligro para el vecindario.

4. Administrativo privado y oficinas.

Permitido el grupo 1 en planta baja y el grupo 2 en planta baja y primera.

5. Hostelería.

Permitidos los dos grupos bien en edificio exclusivo, bien en planta baja o en planta primera.



6. Espectáculos y salas de reunión.

Están permitidos los dos grupos si es en edificio exclusivo. En caso contrario, sólo se permiten en planta baja.

7. Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.

Permitidos el grupo 1 y el grupo 3 en planta baja, prohibidos todos los demás.

8. Deportivo.

Permitido en sus dos grupos en edificio de uso exclusivo y el grupo 1 en planta baja.

9. Docente.

Se admite en todas las categorías sin limitaciones.

10. Sanitario

Se admiten los usos correspondientes a todos los grupos en edificio exclusivo. En caso contrario:

a) El grupo 1 y 3 sólo en planta baja.

b) El grupo 2 en cualquier planta.

11. Asistencial.

Se admiten todos los grupos en cualquier planta.

12. Religioso.

Permitido en sus dos grupos en edificio exclusivo, o en cualquier planta, siempre con acceso distinto al del posible uso residencial.

13. Cultural.

Se admite en todas las categorías sin limitaciones.

14. Administrativo público.

Se admite sin limitaciones.

Epígrafe 4. Residencial en Pizarro tipo b.

Artículo 335. Definición y delimitación.

1. Regula el aprovechamiento de las parcelas de tamaño medio o pequeño, con espacio libre trasero, destinadas originalmente a jornaleros, así como la de aquellas promociones públicas construidas con posterioridad a la creación de Pizarro.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el plano de usos pormenorizados con las letras RPb.

**Artículo 336. Objetivos.**

1. Los objetivos perseguidos con esta ordenanza son los siguientes:
 - a) Consolidación y protección de las peculiaridades de este ambiente urbano.
 - b) Conservación y protección de la tipología de vivienda característica y control de la de nueva ejecución en forma de promoción pública.
 - c) Apoyo a la diversidad de usos.

Artículo 337. Agrupación y segregación de parcelas. Parcela y frente de fachada mínimos.

1. Las actuaciones edificatorias se producirán sobre las parcelas existentes a la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias, según aparecen recogidas en el plano catastral del Ministerio de Hacienda vigente en dicho momento, o en su defecto sobre las que en el momento de su aprobación definitiva se encuentren escrituradas y registradas en el Registro de la Propiedad.
2. Podrán autorizarse las siguientes agregaciones y segregaciones de parcelas:
 - a) La agregación de un número indeterminado de parcelas siempre que la superficie de la resultante no sea superior a trescientos metros cuadrados, ni tenga un frente de fachada a una misma calle superior a dieciséis metros.
 - b) La segregación de un número indeterminado de parcelas siempre que ninguna de las resultantes tenga una superficie inferior a ciento cincuenta metros cuadrados ni un frente de fachada a una misma calle inferior a siete metros.

Artículo 338. Posición de la edificación en la parcela. Alineaciones y rasantes.

1. Sin perjuicio de lo especificado en el artículo 172.1 las alineaciones oficiales serán las establecidas en los planos correspondientes.
2. Quedan prohibidos los retranqueos parciales o totales de la edificación con respecto a las alineaciones oficiales.
3. La edificación se situará sobre las alineaciones oficiales en toda su longitud con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro metros.
4. Se permite un retranqueo, que no será inferior a tres metros ni superior a cinco, respecto de uno de los linderos laterales, para el paso de vehículos al interior de la parcela. No obstante, el tratamiento en fachada del cerramiento de este retranqueo será similar al del resto del edificio y tendrá la altura de la planta baja del edificio al que pertenece.
5. Excepcionalmente y por frentes completos de manzanas, se permitirá, previa presentación y aprobación por el órgano competente del Ayuntamiento de un Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes, la disposición escalonada o girada, respecto de la alineación oficial de fachada, de las distintas edificaciones de una misma promoción, o de partes



diferenciadas de una misma edificación, en consonancia con la morfología de las manzanas originales de Pizarro.

Artículo 339. Ocupación sobre rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:
 - a) El 100% de la superficie comprendida entre la alineación oficial y los diez primeros metros desde ésta en cada una de sus plantas.
 - b) El 50% de la superficie restante, sólo en planta baja y adosada obligatoriamente al fondo de la parcela, debiendo separarse de la edificación principal un mínimo de tres metros.
2. La superficie ocupable por planta, calculada según estas reglas, podrá disponerse libremente en el solar en coherencia con la establecido en el artículo anterior sobre la posición de la edificación en la parcela, y en el punto uno de este artículo.

Artículo 340. Ocupación bajo rasante.

1. No se permite la edificación bajo rasante.

Artículo 341. Altura máxima y número de plantas.

1. El número máximo de plantas construible será de dos (baja + una) en los diez primeros metros de fondo desde la alineación oficial y de una en el resto de la parcela, no autorizándose en el caso de construir dos plantas la elevación en fachada de los doblados.
2. La altura máxima de la edificación, así como la altura libre mínima de las distintas plantas serán las establecidas con carácter general, en las Condiciones Generales de Aprovechamiento, Capítulo III del Título IV.

Artículo 342. Edificabilidad.

1. La superficie máxima edificable sobre cada parcela será la que resulte de la aplicación de los parámetros descritos en los artículos anteriores, relativos a ocupación sobre y bajo rasante para cada planta y altura máxima y número de plantas.

Artículo 343. Usos de la edificación.

1. Residencial privado.

Permitido el grupo 1, prohibido el grupo 2.

2. Industria y almacenaje.

Permitidas las del grupo 1 en situación A, B, o C y las del grupo 2 sólo en situación C.

En cualquier caso deberá demostrarse en el proyecto con el que se solicite licencia de obra y apertura que se han adoptado las medidas correctoras precisas que garanticen que no se producen molestias para el vecindario.



3. Comercial.

Permitidos los grupos 1 y 2. Este último siempre que se garanticen las condiciones de protección o las medidas correctoras que eviten molestias o peligro para el vecindario.

4. Administrativo privado y oficinas.

Permitido el grupo 1 en planta baja y el grupo 2 en planta baja y primera.

5. Hostelería.

Permitidos los dos grupos bien en edificio exclusivo, bien en planta baja o en planta primera.

6. Espectáculos y salas de reunión.

Están permitidos los dos grupos si es en edificio exclusivo. En caso contrario, sólo se permiten en planta baja.

7. Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.

Permitidos el grupo 1 y el grupo 3 en planta baja, prohibidos todos los demás.

8. Deportivo.

Permitido en sus dos grupos en edificio de uso exclusivo y el grupo 1 en planta baja.

9. Docente.

Se admite en todas las categorías sin limitaciones.

10. Sanitario

Se admiten los usos correspondientes a todos los grupos en edificio exclusivo. En caso contrario:

a) El grupo 1 y 3 sólo en planta baja.

b) El grupo 2 en cualquier planta.

11. Asistencial.

Se admiten todos los grupos en cualquier planta.

12. Religioso.

Permitido en sus dos grupos en edificio exclusivo, o en cualquier planta, siempre con acceso distinto al del posible uso residencial.

13. Cultural.

Se admite en todas las categorías sin limitaciones.

14. Administrativo público.

Se admite sin limitaciones.



Epígrafe 5. Áreas de ruina funcional sujetas a rehabilitación.

Artículo 344. Definición.

1. Se entiende por áreas de ruina funcional sujetas a rehabilitación aquellas zonas del núcleo urbano que han sido objeto de abandono casi total por parte de sus pobladores, produciéndose, con el paso del tiempo, la ruina física de la mayor parte de las edificaciones.
2. Se caracterizan además por una trama muy desordenada, con manzanas muy irregulares delimitadas por calles con numerosos y arbitrarios estrechamientos y ensanchamientos y por la precariedad de sus servicios urbanísticos.

Artículo 345. Delimitación.

1. Estas áreas aparecen grafiadas en los planos de ordenación del núcleo con una trama específica y son las delimitadas por las siguientes calles: Plaza de la Iglesia, calle Velázquez, calle Pizarro, calle Trafalgar, calle Real, Plaza de la Ermita, calle Capitán Cortés y calle de la Cruz. Constituidas por las manzanas con la siguiente referencia catastral: 08253, 08242, 09255, 09246, 09245, 09240, 09254, 09242, 09253, 10247, 10240.

Artículo 346. Actuación preferente.

1. Estas zonas deberán ser objeto, por parte del Ayuntamiento, de una actuación preferente, consistente en su rehabilitación, para lo que se podrán concertar convenios con la Consejería con competencias en Arquitectura, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Extremadura, o el Ministerio de Fomento, acogidos a los planes de la Administración Regional o Estatal para el saneamiento y recuperación de barrios degradados.
2. En el caso de que se realice una actuación conjunta para toda la zona, será precisa la redacción y aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior. Las determinaciones de este Plan Especial en cuanto alineaciones y rasantes e incluso respecto a la propia delimitación de la zona de actuación, prevalecerán sobre las de estas Normas Subsidiarias, dado el mayor grado de estudio y nivel de detalle que permite esta figura de planeamiento de desarrollo.
3. En tanto se redacta y aprueba dicho Plan Especial, y para actuaciones aisladas de edificación en el seno del área delimitada como de ruina funcional, serán de obligado cumplimiento las alineaciones definidas en los planos correspondientes. También será de obligado cumplimiento, en cualquier caso, es decir con o sin Plan Especial, la ordenanza de aplicación a esta zona definida en el artículo siguiente.

Artículo 347. Ordenanza de aplicación.

1. La ordenanza de aplicación a las manzanas que definen el área de ruina funcional será la recogida en el epígrafe 1 de esta sección: Residencial en Casco Antiguo.



Sección II. Industrial.

Epígrafe 1. Industrial exclusivo.

Artículo 348. Definición y delimitación.

1. Corresponde a la edificación con uso exclusivo industrial que por sus características no tolerables, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, deben emplazarse alejadas de las zonas residenciales.
2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el plano de usos pormenorizados con las letras INex.

Artículo 349. Posición de la edificación en la parcela. Alineaciones y rasantes.

1. Sin perjuicio de lo especificado en el artículo 172.1 las alineaciones oficiales serán las establecidas en los planos correspondientes de las presentes Normas Subsidiarias.
2. La edificación deberá situarse sobre la alineación oficial de fachada, no permitiéndose retranqueos. Se exceptúa de esta obligación de alineación a fachada a las instalaciones de industrias sobre parcelas superiores a tres mil metros cuadrados, en las que la edificación podrá situarse retranqueada de fachada, en cuyo caso, el retranqueo mínimo será de tres metros.
3. Será obligatorio un retranqueo mínimo de dos metros a los linderos laterales y al de fondo de la parcela, salvo en el caso de promociones de más de una nave, adosadas entre sí, sobre varias parcelas agrupadas, en las que sólo será necesario el retranqueo lateral en las parcelas extremas de la serie.

Artículo 350. Parcela mínima.

1. La parcela mínima será de 350 metros cuadrados.
2. En el caso de promociones de más de una nave adosadas entre sí, se podrá reducir esta dimensión mínima de parcela hasta 200 metros cuadrados por cada nave que integre la promoción.

Artículo 351. Frente mínimo.

1. El frente mínimo de parcela será de 12 metros.
2. En el caso de promociones de más de una nave adosadas entre sí, se podrá reducir esta dimensión mínima de fachada hasta 10 metros por cada nave que integre la promoción.

Artículo 352. Fondo máximo edificable.

1. El fondo máximo edificable será libre, sin perjuicio de los retranqueos obligatorios a los linderos laterales y trasero de la parcela, y al frontal en su caso.

**Artículo 353. Superficie de ocupación máxima.**

1. No se fija superficie máxima de ocupación, quedando ésta en función del resto de las condiciones de la presente Ordenanza.

Artículo 354. Altura máxima y número de plantas.

1. En el caso de naves industriales, ya sean de estructura metálica o prefabricada de hormigón, la altura máxima al nacimiento de la cubierta será de seis metros. Se permitirá dentro de la nave industrial la construcción de una entreplanta para usos de oficina, vestuarios, almacén, etc., siempre que no ocupe más del 40 por ciento de la superficie libre de la nave.
2. Para construcciones convencionales el número máximo de plantas será de dos. La altura máxima de la edificación, así como la altura libre mínima de las distintas plantas serán las establecidas con carácter general, en las Condiciones Generales de Aprovechamiento, Capítulo III del Título IV.
3. Estas condiciones de altura máxima no rigen para aquellos elementos de la instalación industrial que no tienen el carácter de edificación, tales como silos del tipo cilíndrico, torres para transformadores, elevadores, chimeneas, etc., que tendrán la altura necesaria para su correcto funcionamiento, con la única limitación del impacto ambiental que a juicio de la Corporación pueda suponer su ubicación.

Artículo 355. Condiciones estéticas.

1. El cerramiento de las edificaciones podrá realizarse con fábrica vista o revestida, o cualquier otro material prefabricado con acabado visto o para ser revestido. En ningún caso se permitirá dejar sin revestir un material concebido para recibir un acabado.
2. El cerramiento de las parcelas en los frentes de fachada no ocupados por la edificación deberá estar constituido, como mínimo, por un zócalo de fábrica de 60 centímetros de altura, pudiendo ser el resto, hasta la altura de cerramiento, de cerrajería o de malla metálica. Las consideraciones respecto al acabado de los materiales del punto 1 de este artículo son aplicables a este zócalo.
3. El cerramiento del resto de los linderos podrá ser de malla simple torsión o material análogo.
4. Las cubiertas y sus faldones deberán ser de material no reflectante, debiendo ser lacadas en el caso de estar constituidas por placas grecadas de acero.

Artículo 356. Usos de la edificación.

1. Residencial privado.

Permitido sólo el grupo 1 con un límite máximo de 1 vivienda y 200 metros cuadrados totales edificados por parcela industrial, y siempre para uso exclusivo del personal de la empresa.

La vivienda deberá quedar perfectamente integrada en el edificio industrial, no permitiéndose viviendas aisladas dentro de la parcela, salvo que la vivienda esté destinada al guarda



de las instalaciones. En ningún caso se permitirá la implantación, sobre la parcela industrial, de una vivienda aislada como primera residencia del propietario de la industria.

2. Industria y almacenaje.

Se admiten los usos correspondientes a los grupos 1, 2 y 3 en situación D y E. Deberá garantizarse la dotación, dentro de cada parcela, de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados construidos destinados a este uso.

3. Comercial.

Prohibido en todas sus categorías.

4. Administrativo privado y oficinas.

Sólo se admitirán las oficinas vinculadas a la industria a la que sirvan, debiendo garantizar, dentro de cada parcela, la dotación de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados construidos destinados a este uso.

5. Hostelería.

Tan solo se permitirá un bar o cafetería con servicio de comidas por cada 10 industrias instaladas.

Este establecimiento podrá formar parte de otro de carácter industrial, del que deberá estar funcionalmente separado, o en parcela independiente, pudiendo reducirse en este caso la parcela mínima a 300 metros cuadrados, si bien se deberán respetar los retranqueos a linderos expuestos en el artículo 349.

6. Espectáculos y salas de reunión.

Prohibido en todas sus categorías.

7. Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.

Se admiten todos los grupos.

8. Deportivo.

Prohibido en todas sus categorías.

9. Docente.

Prohibido en todas sus categorías.

10. Sanitario.

Prohibido en todas sus categorías.

11. Asistencial.

Prohibido en todas sus categorías.



12. Religioso.

Prohibido en todas sus categorías.

13. Cultural.

Prohibido en todas sus categorías.

14. Administrativo público.

Prohibido en todas sus categorías, salvo que la empresa sea pública.

Epígrafe 2. Industrial compatible.

Artículo 357. Definición y delimitación.

1. Corresponde a la edificación con uso industrial que por sus características es tolerable junto a zonas residenciales, incluso conviviendo con este uso.
2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el plano de usos pormenorizados con las letras INc.

Artículo 358. Posición de la edificación en la parcela. Alineaciones y rasantes.

1. Sin perjuicio de lo especificado en el artículo 172.1 las alineaciones oficiales serán las establecidas en los planos correspondientes de las presentes Normas Subsidiarias.
2. La edificación deberá situarse sobre la alineación oficial de fachada, no permitiéndose retranqueos.
3. Será obligatorio adosarse a los linderos laterales, debiendo cuidar especialmente la resistencia al fuego de medianerías, cubiertas y fachadas conforme a la normativa reguladora de la protección contra incendios en los edificios industriales. La edificación podrá adosarse al lindero de fondo de la parcela, o retranquearse de él, en cuyo caso el retranqueo será como mínimo de tres metros.

Artículo 359. Parcela mínima.

1. La parcela mínima será de 250 metros cuadrados.

Artículo 360. Frente mínimo.

1. El frente mínimo de parcela será de 10 metros.

Artículo 361. Fondo máximo edificable.

1. El fondo máximo edificable será libre, sin perjuicio del retranqueo al lindero trasero de la parcela en su caso.

Artículo 362. Superficie de ocupación máxima.

1. No se fija superficie máxima de ocupación, quedando ésta en función del resto de las condiciones de la presente Ordenanza.

**Artículo 363. Altura máxima y número de plantas.**

1. En el caso de naves industriales, ya sean de estructura metálica o prefabricada de hormigón, la altura máxima al nacimiento de la cubierta será de seis metros. Se permitirá dentro de la nave industrial la construcción de una entreplanta para usos de oficina, vestuarios, almacén, etc., siempre que no ocupe más del 40 por ciento de la superficie libre de la nave.
2. Para construcciones convencionales el número máximo de plantas será de dos. La altura máxima de la edificación, así como la altura libre mínima de las distintas plantas serán las establecidas con carácter general, en las Condiciones Generales de Aprovechamiento, Capítulo III del Título IV.

Artículo 364. Condiciones estéticas.

1. El cerramiento de las edificaciones podrá realizarse con fábrica vista o revestida, o cualquier otro material prefabricado con acabado visto o para ser revestido. En ningún caso se permitirá dejar sin revestir un material concebido para recibir un acabado.
2. El cerramiento de las parcelas en los frentes de fachada no ocupados por la edificación deberá estar constituido, como mínimo, por un zócalo de fábrica de 60 centímetros de altura, pudiendo ser el resto, hasta la altura de cerramiento, de cerrajería o de malla metálica. Las consideraciones respecto al acabado de los materiales del punto 1 de este artículo son aplicables a este zócalo.
3. El cerramiento del resto de los linderos podrá ser de malla simple torsión o material análogo.
4. Las cubiertas y sus faldones deberán ser de material no reflectante, debiendo ser lacadas en el caso de estar constituidas por placas grecadas de acero.

Artículo 365. Usos de la edificación.

1. Residencial privado.

Permitido sólo el grupo 1.

2. Industria y almacenaje.

Se admiten los usos correspondientes a los grupos 1, y 2 en situación A, B, C y D.

3. Comercial.

Permitido en todas sus categorías.

4. Administrativo privado y oficinas.

Sólo se admitirán las oficinas vinculadas a la industria a la que sirvan.

5. Hostelería.

Prohibido en todas sus categorías.



6. Espectáculos y salas de reunión.

Prohibido en todas sus categorías.

7. Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.

Se admiten todos los grupos.

8. Deportivo.

Prohibido en todas sus categorías.

9. Docente.

Prohibido en todas sus categorías.

10. Sanitario

Prohibido en todas sus categorías.

11. Asistencial.

Prohibido en todas sus categorías.

12. Religioso.

Prohibido en todas sus categorías.

13. Cultural.

Prohibido en todas sus categorías.

14. Administrativo público.

Prohibido en todas sus categorías, salvo que la empresa sea pública.

Sección III. Equipamental.

Artículo 366. Definición.

1. Corresponde a la edificación destinada a uso deportivo, docente, sanitario, asistencial, religioso, cultural, y administrativo público, en edificación singular, exenta o adosada a otras construcciones, para el servicio público.

Artículo 367. Alineaciones y rasantes.

1. Son las definidas en la documentación gráfica de las presentes Normas Subsidiarias en los planos correspondientes.

Artículo 368. Parcela mínima.

1. La parcela mínima será aquella que corresponda a la clave de uso residencial de la zona en la que se encuentre la parcela destinada a uso equipamental.

**Artículo 369. Frente mínimo.**

1. El frente mínimo será aquel que corresponda a la clave de uso residencial de la zona en la que se encuentre la parcela destinada a uso equipamental.

Artículo 370. Fondo máximo edificable.

1. Dado lo imprevisible de las soluciones arquitectónicas que se pueden dar a las necesidades funcionales de los distintos usos englobados dentro del equipamental no se fija fondo máximo edificable.

Artículo 371. Superficie de ocupación máxima.

1. Por las mismas razones que en el artículo anterior no se fija superficie máxima de ocupación.

Artículo 372. Edificabilidad máxima.

1. La edificabilidad máxima permitida será:
 - a) 1,70 m²/m² en parcelas de superficie menor a 150 m².
 - b) 1,50 m²/m² en parcelas de superficie mayor a 150 m².

Artículo 373. Altura máxima y número de plantas.

1. El número máximo de plantas será de dos (baja + una).
2. La altura máxima de la edificación, así como la altura libre mínima de las distintas plantas serán, salvo justificación en contrario basada en necesidades funcionales; las establecidas con carácter general, en las Condiciones Generales de Aprovechamiento, Capítulo III del Título IV.

Artículo 374. Usos de la edificación.

1. Residencial privado.

Permitidos los grupos 1 y 2, con un límite máximo de 2 viviendas y 300 metros cuadrados totales construidos por parcela para uso exclusivo del personal adscrito al servicio público concreto.
2. Industria y almacenaje.

Prohibido en todas sus categorías.
3. Comercial.

Prohibido en todas sus categorías.
4. Administrativo privado y oficinas.

Sólo se admitirán las oficinas vinculadas al equipamiento al que sirvan, debiendo garantizar, dentro de cada parcela, la dotación de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados construidos destinados a este uso.



5. Hostelería.

Permitido el grupo 1 en planta baja o primera, y en planta sótano cuando ésta se utilice para almacén o aseos y se acceda a ella a través del interior del local situado en planta baja.

6. Espectáculos y salas de reunión.

Se admite en todas sus categorías sin limitaciones, salvo el uso de salas de cine que sólo se admite en planta baja.

7. Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.

Permitido el grupo 2, prohibidos todos los demás.

8. Deportivo.

Permitido en sus dos categorías.

9. Docente.

Se admite en todas las categorías sin limitaciones.

10. Sanitario.

Permitido el grupo 1 sin limitaciones.

11. Asistencial.

Permitido el grupo 1 sin limitaciones.

12. Religioso.

Se admite en todas las categorías sin limitaciones.

13. Cultural.

Se admite en todas las categorías sin limitaciones.

14. Administrativo público.

Se admite en todas las categorías sin limitaciones.

Sección IV. Espacios libres.

Artículo 375. Definición.

1. A efectos de regulación de la edificación y usos del suelo, se entiende por espacios libres el suelo que no puede ser edificado, bien por contener masas importantes de arbolado o por preverse su destino como área de esparcimiento para la población.

2. Los espacios libres pueden ser del tipo parques y jardines públicos, feriales, plazas o zonas verdes.

**Artículo 376. Condiciones de volumen.**

1. Se admiten construcciones, destinadas a fines recreativos o de servicios, separadas entre sí, con una edificabilidad total no superior a 0,10 metros cúbicos/metro cuadrado de superficie del parque, plaza, etc., y una altura máxima de una planta.

Artículo 377. Condiciones de uso.

1. Tan sólo se permitirán el grupo 1 del uso Hostelero y el uso de espectáculos ambos en forma de kioscos abiertos, y el uso deportivo en forma de pistas al aire libre.

CAPÍTULO III
UNIDADES DE EJECUCIÓN

Artículo 378. Definición.

1. Se incluyen dentro de las Unidades de Ejecución aquellos terrenos clasificados como suelo urbano que se encuentran en la situación descrita en el apartado b) del punto 1 del artículo 14. Y que precisan, por tanto, de un proceso completo de gestión urbanística para dotar a las parcelas resultantes de la condición de solar de conformidad con las determinaciones del planeamiento.

Artículo 379. Objetivos.

1. Se trata de incorporar al núcleo amplias superficies de suelo urbano en las que en la actualidad no se puede materializar ningún aprovechamiento por la inexistencia de las condiciones mínimas para ser consideradas solares. Y ello mediante un proceso que permita a un tiempo la redistribución justa de dichos aprovechamientos y la dotación al ámbito de actuación del nivel de equipamientos y de servicios adecuados a su dimensión y localización, previa ordenación del conjunto con el diseño de un sistema viario acorde con la trama urbana en la que se insertan.

Artículo 380. Delimitación.

1. Quedan delimitadas sobre los planos de ordenación a escala 1:1.000 con las denominaciones UE-1 y UE-2, sumando en total una superficie bruta de 12.636 metros cuadrados y una superficie neta de 8.323 metros cuadrados, aproximadamente.

Artículo 381. Cesiones.

1. Son las que el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana establece como obligatorias para Unidades de Ejecución en suelo urbano:
 - a) Los terrenos destinados a dotaciones públicas y,
 - b) Los terrenos donde se localice el aprovechamiento lucrativo correspondiente al Ayuntamiento, en concepto de recuperación de las plusvalías generadas por la acción urbanística de los poderes públicos.



2. Estos terrenos se obtendrán por los procedimientos de gestión urbanística en la ejecución sistemática de las distintas Unidades de Ejecución, que concluyen con la adjudicación al Ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas de los terrenos de cesión obligatoria, tras la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación, con la correspondiente adjudicación a sus propietarios de terrenos edificables, en aplicación del principio de distribución de cargas y beneficios.

Artículo 382. Gestión.

1. El desarrollo y gestión de las distintas Unidades de Ejecución en suelo urbano precisará de la redacción, para cada una de ellas, de un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes.
2. Los Estudios de Detalle deberán concretar pormenorizadamente la delimitación exacta de la Unidad de Ejecución correspondiente, debiéndose considerar la delimitación grafiada en los planos de ordenación de estas Normas Subsidiarias como vinculante, sólo que falta del grado de precisión que conlleva la escala de su representación.
3. Así mismo, los Estudios de Detalle deberán respetar la ordenación propuesta por estas Normas Subsidiarias, sin perjuicio de las facultades que a esta figura de planeamiento de desarrollo concede la Ley del Suelo, recogidas en el Título I de estas Normas Subsidiarias.
4. En el caso de modificarse la ordenación, por la introducción de cambios en el viario previsto, completándolo, será preceptiva la realización de una modificación puntual de las Normas Subsidiarias, admitiéndose estos cambios siempre que el trazado se considere complementario y nunca excluyente del fijado por las mismas.
5. La localización de las dotaciones públicas dentro de las distintas Unidades de Ejecución no ha sido grafiada en los planos de ordenación, con el objeto de facilitar su gestión, evitando las modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias, posteriores a su aprobación, por interés de los propietarios del suelo en una ordenación distinta. Esta localización, además de su cuantificación, deberá especificarse en los correspondientes Estudio de Detalle a los que se ha hecho referencia en el punto 1, debiendo reunir los terrenos donde se sitúen las zonas verdes condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, estar correctamente soleados respecto a la edificación circundante y ser funcionales en relación a la ordenación.
6. Para todo lo referido a los Estudios de Detalle, así como a la gestión y ejecución del planeamiento en las Unidades de Ejecución se estará a lo dispuesto en el Título I de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 383. Sistemas de actuación.

1. El sistema de actuación, en todos los casos, será el de Compensación; en el que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinan en estas Normas Subsidiarias o, en su defecto, en la legislación urbanística aplicable, y se constituyen en Junta de Compensación, esto último salvo que todos los terrenos pertenezcan a un único titular.
2. En el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie en cada Unidad de Ejecución



deberán presentar el proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación. En caso contrario el Ayuntamiento procederá a sustituir el sistema privado por uno de gestión pública, con preferencia por el Sistema de Cooperación, previo el requerimiento a los propietarios afectados para que presenten los estatutos y bases mencionados en un nuevo plazo de tres meses.

3. En el caso de delimitación de una nueva Unidad de Ejecución, con fijación del Sistema de Compensación, no definida en las presentes Normas Subsidiarias, por el procedimiento específico del artículo 146 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, regirán los mismos plazos del número anterior desde la aprobación del Proyecto de Delimitación.
4. En el caso de elección del Sistema de Expropiación el valor urbanístico de los terrenos, a efectos de determinación del justiprecio, se establecerá de acuerdo con las determinaciones de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
5. En todas las Unidades de Ejecución quedan vinculadas a dichas actuaciones todas las expropiaciones y demás cargas que fueran necesarias para la ejecución del viario previsto, ya sean interiores a las mismas, o bien de conexión con la trama urbana general.

Artículo 384. Condiciones particulares de zona.

1. Las condiciones particulares de zona, en cuanto a usos y aprovechamiento, serán las que se definen a continuación:
 - a) U.E.-1.
 - Descripción: Terrenos comprendidos entre la Avenida de la Constitución y la calle prolongación de Francisco Pizarro al otro lado de aquella.
 - Objetivos: Completar la trama urbana mediante la apertura de un vial prolongación de la calle San José hasta la Avenida de la Constitución cerrando por el norte el suelo urbano. Ampliar el parque infantil existente de modo que siga manteniendo un fondo uniforme en la dimensión perpendicular a la Avenida de la Constitución.
 - Uso básico: Residencial.
 - Ordenanza de aplicación: Residencial de ensanche.
 - Superficie bruta: 4.892 m².
 - Superficie neta del uso básico: 3.769 m².
 - Superficie en viales: 634 m².
 - Superficie de zonas verdes: 10% de la superficie total ordenada ampliando el actual parque infantil.
 - Superficie de otras dotaciones: No se considera necesaria por razones de gestión.
 - Aprovechamiento medio: 1,0196 m²/m².



- Aprovechamiento lucrativo total: 4.988 m² de techo del uso característico.
- Aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación privada: 90% del aprovechamiento medio.
- Número estimado de viviendas: 20 viv.

b) U.E.-2.

- Descripción: Terrenos comprendidos entre la calle Avenida de la constitución y la calle Cervantes.
- Objetivos: Completar la trama urbana mediante la apertura de un vial de conexión de la Avenida de la constitución y la calle Cervantes, evitando la formación de una bolsa interior de suelo de imposible gestión.
- Uso básico: Residencial
- Ordenanza de aplicación: Residencial de ensanche.
- Superficie bruta: 7.744 m².
- Superficie neta del uso básico: 4.554 m².
- Superficie en viales: 2.583 m².
- Superficie de zonas verdes: 607 m².
- Superficie de otras dotaciones: No se considera necesaria por razones de gestión.
- Aprovechamiento medio: 0,7338 m²/m².
- Aprovechamiento lucrativo total: 5.725 m² de techo del uso característico.
- Aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación privada: 90% del aprovechamiento medio.
- Número estimado de viviendas: 23 viv.

CAPÍTULO IV

MODIFICACIONES NO SUSTANCIALES DE ALINEACIÓN

Artículo 385. Definición y objetivos.

1. Quedan definidas en esta categoría aquellas actuaciones menores, destinadas a mejorar alineaciones de detalle, con el objeto de mejorar los aprovechamientos y la estructura general de la trama urbana.

Artículo 386. Cesiones y sistema de actuación.

1. En aquellos casos en los que se modifican las alineaciones, las nuevas tendrán carácter de alineación oficial, a los efectos de lo dispuesto sobre alineaciones y rasantes en estas normas urbanísticas, debiendo retranquearse por tanto, sobre la nueva alineación, las edificaciones que puedan sustituir a las existentes.



2. Los terrenos que queden fuera de las nuevas alineaciones establecidas por estas Normas Subsidiarias serán de cesión obligatoria y gratuita.

TÍTULO VI

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

DIVISIÓN NORMATIVA Y GESTIÓN

Artículo 387. División normativa.

1. Todo el suelo urbanizable de Campo Lugar tiene el carácter de no sectorizado, con el fin de cumplir los siguientes objetivos:
 - a) Definir los terrenos que se consideran aptos para el crecimiento del núcleo urbano en el caso de que se invierta la actual tendencia de disminución de la población, previendo su ordenación acorde con la actual trama urbana y la ordenanza de aplicación.
 - b) No impedir el normal aprovechamiento como suelo rústico de los terrenos clasificados como suelo urbanizable, de modo que los usos sobre ellos desarrollados no deban tener obligatoriamente el carácter provisional previsto en el artículo 17 de la Ley 6/1998, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

Artículo 388. Ámbitos de actuación. Condiciones particulares de zona.

1. Se han clasificado como suelo urbanizable no sectorizado tres zonas:
 - a) Zona Norte, con una superficie bruta total de 10.719 metros cuadrados. Se pretende completar la trama urbana por el norte definiendo el límite máximo de crecimiento del núcleo urbano hacia esta zona. La ordenanza de edificación propuesta es la de Residencial de Ensanche.
 - b) Zona Noroeste, con una superficie bruta total de 20.523 metros cuadrados. Al igual que la anterior pretende cerrar la trama completando una manzana sobre la que ya se ha empezado a construir y recogiendo una tendencia de crecimiento mediante viviendas unifamiliares aisladas. La ordenanza de edificación propuesta es la de Residencial Extensiva.
 - c) Zona Sureste, con una superficie bruta total de 11.004 metros cuadrados. Remata el viario en la zona, ordenándola para evitar la formación de bolsas de terreno inedificables interiores a la manzana. La ordenanza de edificación propuesta es la de Residencial de Ensanche.
2. Se consideran condiciones vinculantes en la resolución de la consulta sobre la viabilidad de la transformación:
 - a) La ordenación proyectada y recogida en la documentación gráfica, salvo en la Zona Sureste, en la que el viario de nueva creación interior a la manzana podrá prolongarse



para conectarse con la calle Cardenal Cisneros en su confluencia con la calle Sol, suprimiendo, en su caso, la conexión con la calle Hernán Cortés. Este viario vinculante podrá completarse con otro complementario.

b) La ordenanza de aplicación propuesta para cada zona, salvo en la Zona Noroeste en la que podrá sustituirse por la ordenanza Residencial de Ensanche para todo el ámbito de actuación o por manzanas completas. Ambas ordenanzas podrán coexistir en la zona pero en ningún caso en una misma manzana.

3. Deberá el Ayuntamiento definir, en el momento en el que se plantee la consulta respecto a la viabilidad de la actuación urbanizadora, la intensidad de cada uso básico.

Artículo 389. Gestión.

1. La gestión del suelo urbanizable no sectorizado previsto en las presente Normas Subsidiarias se regirá, en cuanto a la tramitación, contenido y determinaciones de la documentación a presentar, por lo que en su momento establezca la Legislación Urbanística en el ámbito de la Comunidad Autónoma Extremeña, en proceso de redacción. En cualquier caso será preceptivo realizar ante el Ayuntamiento una consulta previa vinculante sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales y de las obras que habrán de realizar a su costa los promotores de la transformación del suelo para asegurar la conexión de los sistemas generales exteriores a la actuación.

Una vez definidas por el Ayuntamiento, a instancia de los propietarios de los terrenos, las condiciones y el ámbito de desarrollo se procederá como se determina en el apartado a) del párrafo 2 del artículo 58.

TÍTULO VII

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I

DIVISIÓN NORMATIVA

Artículo 390. Categorías de suelo no urbanizable.

1. Dentro del suelo no urbanizable se distinguen las siguientes categorías, cada una de las cuales está afectada por una regulación específica en función de su naturaleza y destino, o el valor específico que se quiere proteger:

- a) Suelo no urbanizable de protección del ecosistema especialmente sensible (Tipo I).
- b) Suelo no urbanizable de protección productiva, de protección del dominio público y de protección por sus valores faunísticos (Tipo II).
- c) Suelo no urbanizable común (Tipo III).

2. Los suelos recogidos en los Tipos I y II se consideran suelos protegidos, con la intensidad que se define en las secciones correspondientes del Capítulo II de este Título.



3. Los distintos tipos de suelo no urbanizable quedan definidos por áreas uniformes o discontinuas en la cartografía a escala 1:10.000, distinguiendo dentro del Tipo II los correspondientes al suelo productivo, a las vías pecuarias y al protegible por sus valores faunísticos.

Artículo 391. Condiciones generales de aprovechamiento de las edificaciones permitidas.

1. La edificabilidad máxima permitida será de 0,01 m³/m² de parcela.
2. La ocupación máxima permitida será del uno por ciento de la superficie total de la parcela.
3. Los retranqueos serán de diez metros, como mínimo, a todos los linderos. En el caso de las casetas de aperos y de las construcciones vinculadas a la explotación agropecuaria en parcelas de superficie menor a dos mil metros, la distancia mínima a los linderos podrá ser de cinco metros como mínimo.
4. A efectos de construcción, la parcela mínima será la menor permitida por la legislación agraria para las nuevas parcelaciones (actualmente 4 ha en secano y 1,5 ha en regadío), así como la que, siendo inferior a ésta, se especifica en el Capítulo II de este Título para los usos permitidos en cada categoría de Suelo No Urbanizable.
5. Además de las anteriores condiciones se tendrán en cuenta las siguientes:
 - a) Se evitará la ubicación de construcciones en zonas con fuerte pendiente.
 - b) Cuando se lleven a cabo obras de infraestructura en el término municipal se salvaguardará tanto el arbolado en buenas condiciones fitosanitarias como la tierra vegetal de las zonas afectadas.
6. Todas estas condiciones son genéricas en ausencia de determinaciones concretas por cada tipo de suelo o actuación de entre los definidos en el Capítulo siguiente y en el Capítulo IV del Título III.

CAPÍTULO II

CONDICIONES PARTICULARES DE CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE

Sección I. Suelo no urbanizable de protección del ecosistema especialmente sensible (Tipo I).

Artículo 392. Definición y delimitación.

1. Las áreas objeto de especial protección (Tipo I) están constituidas por aquéllos suelos que, en atención a sus valores naturales o culturales, o bien por contener restos de interés histórico artístico, o por la conjunción de varias de estas razones, deben ser preservados de cualquier cambio o transformación.
2. Se califican como especialmente protegidas las siguientes zonas:
 - a) Los cauces y riberas de ríos, arroyos, balsas y en general todas las láminas y corrientes de agua naturales o artificiales y en especial los cursos del río Alcollarín, Ruecas y Levosilla.



- b) Las zonas de dehesa y monte mediterráneo al sudeste y noroeste del término municipal.
- c) Las tierras situadas dentro de un radio de 300 metros en torno a restos arqueológicos conocidos o que puedan ser descubiertos, o de otras construcciones públicas o privadas de interés histórico-artístico.
- d) Cualesquiera otros suelos de gran interés ecológico que puedan calificarse como pertenecientes a esta categoría a juicio de la Corporación Municipal.

Artículo 393. Usos permitidos.

1. En las áreas de especial protección sólo se admiten los usos compatibles con el mantenimiento de las condiciones naturales y con los objetivos de la protección especial, así como las actividades de ocio, lúdicas y culturales o de investigación, todas ellas de tipo institucional, relacionadas con el medio ambiente o la protección arqueológica.
2. Quedan especialmente prohibidas las repoblaciones con cualquier especie de eucaliptos, así como la tala de arbolado, los vertidos de cualquier índole, la instalación de carteles publicitarios, y las roturaciones para cultivo en las márgenes de los ríos o arroyos cuando en el suelo a ocupar exista vegetación natural.
3. Se prohíben expresamente las divisiones de fincas rústicas que den lugar a parcelas de superficie inferior a la Unidad Mínima de Cultivo, definida por la Ley 19/1995, de 4 de julio.

Artículo 394. Condiciones de la edificación.

1. Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en suelos del Tipo I deberán aportar referencia explícita y detallada de las condiciones en que resultará el entorno.
2. Estas construcciones se adaptarán por completo al paisaje natural, causando el menor daño posible al mismo, para lo cual se utilizarán como materiales únicos piedra del país o enfoscados blanqueados para las fachadas; teja árabe roja o enramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos; exigiéndose las siguientes condiciones complementarias:
 - a) La edificación se desarrollará en una sola planta y con una altura máxima de 4,50 metros hasta el alero de cubierta y de 6 metros a la cumbre.
 - b) Si el edificio cuenta con cerca, ésta sólo podrá ser de piedra del país, con una altura máxima de 1,20 metros, o de vegetación viva.
 - c) Entre el edificio y todos los caminos o carreteras a que asome la parcela se plantarán al menos dos hileras de arbolado propio de la zona.
 - d) Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.

**Artículo 395. Tramitación de licencias.**

1. En todos los casos se seguirá una tramitación del tipo L4 (Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura).
2. En cuanto a la documentación y vigencia se dará así mismo cumplimiento a lo dispuesto en el Capítulo IV, Sección IV, del Título III sobre instalaciones de utilidad pública.

Sección II. Suelo no urbanizable de protección productiva, por sus valores faunísticos y del dominio público (tipo II).

Artículo 396. Definición y delimitación.

1. La categoría de suelos no urbanizables de protección productiva, por sus valores faunísticos y del dominio público, está constituida fundamentalmente por las áreas destinadas a explotación agrícola de regadío, además de aquellas que constituyen el dominio público, ya sea de carreteras, hidráulico o de vías pecuarias, y por aquellos terrenos a integrar en la Zona de Especial Protección para las Aves de los Llanos de Zorita y el Embalse de Sierra Brava (Código ES 000333), según se refleja en la cartografía de las Normas Subsidiarias a escala 1:10.000.
2. Esta categoría de suelos gozarán de un alto grado de protección en atención a su función productiva, como base de la economía local y regional, y en el caso de los terrenos de dominio público y de los integrantes de la ZEPA, por aplicación de la legislación sectorial.
3. Dentro de la zona de defensa de las carreteras están clasificados como protegidos los terrenos colindantes con las carreteras EX-102 y EX-354, en los que se definen dos franjas de 35 metros (zona de afección), medidos desde la arista exterior de la explanación, en los que las construcciones, instalaciones, cerramientos y cualquier otra ocupación o actividad requerirá, además de la licencia municipal, la expresa autorización de la Administración titular de la carretera, conforme a lo dispuesto en la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

En especial se observará lo establecido en los artículos 22 al 34 de la Ley que se refieren al uso y defensa de la carretera, protección del dominio público y limitaciones de la propiedad.

4. Dentro del dominio público hidráulico son terrenos protegidos los comprendidos en sendas franjas de 100 metros lineales de anchura medidos horizontalmente a ambos lados del cauce (zona de policía), así como las zonas expropiadas de protección del Canal de Orellana.

La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará, además de la licencia municipal en su caso, autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

5. Dentro de la zona de defensa de las vías pecuarias están clasificados como protegidos los terrenos que las integran y que según la Clasificación aprobada por Orden Ministerial de 21 de octubre de 1957, son las siguientes:

a) Cañada de Merinas o de la Hornilla.



- b) Cordel de la Plata.
- c) Colada de Campo Lugar.
- d) Colada del camino de Campo Lugar a Rena por la Casa de la Vega.
- e) Cordel del camino de Miajadas a Madrigalejo o de Las Mulas.

La utilización de las vías pecuarias para cualquier uso distinto del que le es propio precisará de autorización de la Consejería de la Junta de Extremadura competente en la materia, estándose, en cualquier caso a lo que disponga el Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

6. La zona protegida por sus valores faunísticos está integrada por los terrenos a incluir en la ZEPA de los Llanos de Zorita y el Embalse de Sierra Brava (Código ES 000333). Los proyectos, públicos o privados, consistentes en la realización de las obras, instalaciones o de cualquier otra actividad que se pretendan realizar en estos terrenos deberán someterse a una evaluación de impacto ambiental en la forma prevista en la Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental. Así mismo, será de aplicación en estos terrenos la Directiva 79/409/CE, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres.

Artículo 397. Usos permitidos.

1. En las áreas descritas en el artículo anterior, calificadas como protegidas Tipo II en defensa de su función productiva, los únicos usos autorizables serán el cultivo y el pastoreo.

Excepcionalmente podrán autorizarse los siguientes usos:

- a) Los autorizados en los suelos del Tipo I.
- b) Viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación agrícola o ganadera de estas áreas (casetas para almacenaje de aperos o maquinaria agrícola, cobertizos para ganado, etc.).
- c) Instalaciones agropecuarias no exclusivamente vinculadas a la explotación, en las condiciones establecidas en la Sección VI, del Capítulo IV, del Título III.

2. En las áreas descritas en el artículo anterior, calificadas como protegidas Tipo II en función de sus valores faunísticos, los únicos usos autorizables serán el cultivo y el pastoreo.

Excepcionalmente podrán autorizarse los siguientes usos:

- a) Los autorizados en los suelos del Tipo I.
- b) Viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación agrícola o ganadera de estas áreas (casetas para almacenaje de aperos o maquinaria agrícola, cobertizos para ganado, etc.).

3. En las áreas descritas en el artículo anterior, calificadas como protegidas Tipo II de defensa de la carretera, los usos autorizables serán:



- a) Los vinculados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras.
 - b) Los vinculados a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, incluyendo entre estos últimos las estaciones de servicio.
4. Cualquier uso distinto de los expresamente permitidos que desee desarrollarse en esta categoría de suelo, deberá autorizarse por el procedimiento de la declaración del uso como de utilidad pública o interés social, o por aquel que lo sustituya en la legislación urbanística autonómica en elaboración, previa tramitación de la modificación puntual que, justificadamente, reduzca el grado de protección de estos suelos, calificando la parcela concreta como suelo no urbanizable tipo III. Ello sin perjuicio de las actuaciones genéricas y sus condiciones específicas recogidas en el Capítulo IV del Título III.
5. Se prohíben expresamente las divisiones de fincas rústicas que den lugar a parcelas de superficie inferior a la Unidad Mínima de Cultivo, definida por la Ley 19/1995, de 4 de julio.

Artículo 398. Condiciones de la edificación.

1. Para los usos recogidos en el artículo anterior, apartados 1.a), 2.a) y para el caso de instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación agrícola o ganadera de estas áreas las condiciones serán las siguientes:
 - a) La superficie mínima de parcela edificable, a los efectos de lo establecido en el punto 4 del artículo 391, será la Unidad Mínima de Cultivo establecida por la Legislación Agraria.
 - b) La edificabilidad máxima será de 0,02 m³/m², con un límite de 400 metros cuadrados construidos en planta, y deberán estar situadas, al menos, a 10 metros de linderos.
 - c) La altura máxima de la edificación, desde el suelo al arranque de cubierta, será de cinco metros y de seis metros a la cumbre.
 - d) Los únicos materiales autorizados hacia el exterior serán: En los paramentos exteriores el enfoscado blanqueado, el bloque prefabricado de color verde claro, blanco o beige o la piedra desbastada para los muros; carpintería de madera, hierro o aluminio lacado en colores adecuados para el cierre de huecos; y teja o chapa prelacada en color verde claro para las cubiertas.
 - e) En cualquier caso se buscará la adaptación volumétrica y de materiales y colores al entorno donde se sitúe la edificación.
2. Para el caso de viviendas vinculadas a la explotación, será de aplicación lo siguiente:
 - a) La superficie mínima de parcela edificable, a los efectos de lo establecido en el punto 4 del artículo 391, será la Unidad Mínima de Cultivo establecida por la Legislación Agraria.
 - b) Las condiciones mínimas de habitabilidad que habrán de cumplir las viviendas se atenderán a lo dispuesto para viviendas en suelo urbano.
 - c) La altura máxima de las edificaciones será de cuatro metros y medio, desde el suelo al nacimiento de la cubierta y de seis metros a la cumbre, en una sola planta.



- d) La tipología se adaptará a las formas tradicionales de la zona.
 - e) Los materiales a utilizar serán: Teja en las cubiertas, piedra natural de la zona o enfoscado blanqueado en los muros, y carpintería de madera, hierro, aluminio lacado o PVC.
 - f) Si el edificio cuenta con cerca ésta sólo podrá ser de piedra del país, con una altura máxima de 1,20 metros, o de vegetación viva.
 - g) El edificio deberá contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.
 - h) La superficie máxima edificable por vivienda será de 200 metros cuadrados.
 - i) La distancia mínima a caminos o carreteras será de 25 metros y de 10 metros a todos los linderos.
3. Para los usos recogidos en el artículo anterior, apartados 1.c), 2.c) y 2.d) las condiciones de la edificación serán las establecidas para las Instalaciones agropecuarias no exclusivamente vinculadas a la explotación, en la Sección VI, del Capítulo IV, del Título III.
4. En cualquier caso las nuevas construcciones se adaptarán al máximo a las construcciones tradicionales de la zona.
5. Para los usos vinculados a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, las condiciones serán las siguientes:
- a) La superficie mínima de parcela edificable, a los efectos de lo establecido en el punto 4 del artículo 391, será de cinco mil (5.000) metros cuadrados.
 - b) Dado el posible carácter industrial de estas construcciones y lo imprevisible de sus soluciones arquitectónicas, los materiales a emplear y la altura de las edificaciones serán los necesarios para su total funcionalidad, sin perjuicio de que se ponga el mayor celo en la adaptación al entorno de la edificación.

Artículo 399. Tramitación de las licencias.

1. Para el caso de instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación de la tierra y para las destinadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, se hará una tramitación del tipo L2 (tramitación normal).
2. Para todos los demás casos se seguirá una tramitación del tipo L4 (Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura).
3. Cuando las obras, instalaciones o usos a desarrollar lo sean en las zonas de afección de las carreteras o de policía de cauces públicos será preceptiva la previa autorización de la administración titular de la carretera o del organismo de cuenca, respectivamente.



Sección III. Suelo no urbanizable común (tipo III).

Artículo 400. Definición y delimitación.

1. La categoría de suelo no urbanizable común está constituida por el resto del suelo no urbanizable del término municipal no incluido dentro de alguna de las categorías definidas en las Secciones anteriores.
2. Quedan delimitados, por exclusión, en la cartografía de las Normas Subsidiarias a escala 1:10.000.

Artículo 401. Usos permitidos.

1. La producción agropecuaria es el uso característico de estos suelos, siendo uso permitido el mantenimiento del medio natural.
2. Son también usos permitidos:
 - a) La vivienda familiar, siempre que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.
 - b) Los usos declarados de utilidad pública e interés social.
 - c) Todos los permitidos en las categorías de suelos Tipo I y Tipo II.

Artículo 402. Condiciones de la edificación.

1. Para los usos permitidos también en los suelos Tipo I y II, serán de aplicación las condiciones impuestas para esos mismos suelos.
2. Para el resto de usos las condiciones de la edificación será las siguientes:
 - a) La altura máxima de cornisa en el caso de vivienda familiar será de 4,5 metros y de 6 metros a la cumbre.
 - b) Los materiales a utilizar serán: Teja en las cubiertas o chapa prelacada en color verde claro, piedra natural de la zona o enfoscado blanqueado o en colores tierra, ocres o similares en los muros, y carpintería de madera, hierro, aluminio lacado o PVC.
 - c) Si el edificio cuenta con cerca, ésta sólo podrá ser de piedra del país o enfoscado blanqueado con una altura máxima de 1,20 metros, o de vegetación viva.
 - d) El edificio deberá contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.
 - e) La distancia mínima a caminos o carreteras será de 25 metros y de 10 metros a todos los linderos, sin perjuicio de lo expuesto en el artículo 391 para las parcelas menores de dos mil metros cuadrados.
 - f) En el caso de vivienda familiar, ésta se adaptará al máximo a las construcciones rurales tradicionales de la zona, tanto en su emplazamiento, como tipología, materiales y tratamiento de los mismos.



- g) La superficie máxima edificable por vivienda será de 200 metros cuadrados.
3. A los efectos de lo establecido en el punto 4 del artículo 391, no se permitirá edificar en parcelas con superficie inferior a las siguientes, correspondientes a los usos definidos en el punto 2 del artículo 40:
- a) 1,5 hectáreas.
 - b) La establecida razonadamente en relación con el uso en el acuerdo municipal por el que se informe favorablemente la declaración de interés social del mismo.
 - c) Las definidas para esos mismos suelos en los artículos precedentes correspondientes.

Artículo 403. Tramitación de las licencias.

1. Para las construcciones destinadas a los usos especificados en los puntos a) y b) del artículo 401 se seguirá una tramitación del tipo L4 (Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura).
2. Para las destinadas a los usos permitidos también en los suelos Tipo I y II, la tramitación será la indicada en sus correspondientes Secciones.

CAPÍTULO III
NÚCLEO DE POBLACIÓN

Artículo 404. Núcleo de población. Concepto.

1. Se define como núcleo de población el asentamiento de uso predominante residencial desde el momento en que da lugar a varias parcelas o unidades rústicas aptas para la edificación, que, por sus características, pueden demandar la dotación de servicios e infraestructuras públicas urbanísticas y, en particular, las de suministro de aguas y de evacuación de las residuales, alumbrado público y acceso rodado.
2. Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que sobre unidad o unidades rústicas aptas para la edificación se pretenda ejecutar acto o actos edificatorios cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en la o las unidades rústicas colindantes, daría lugar a la existencia de más de dos edificaciones con destino residencial y la consecuente demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

CAPÍTULO IV
UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL

Artículo 405. Concepto.

1. El concepto de utilidad pública o interés social de un uso, actividad o instalación, a los efectos de su ubicación en el suelo no urbanizable, cuando no viene expresamente determinado por la normativa reguladora de la actividad específica, es un concepto



indeterminado, que debe determinarse mediante al análisis de las circunstancias concretas que rodean tal declaración.

2. No obstante, con el fin de establecer unos criterios que sirvan a la Administración para valorar la existencia en cada caso de la utilidad pública o el interés social, se deberán considerar los siguientes factores alternativos para proceder a esta declaración:
 - a) Que la concreta actividad a desarrollar genere riqueza y/o puestos de trabajo en cuantía suficiente, potencie un sector económico básico en la zona, o desarrolle nuevas actividades que permitan reorientar la función productiva hacia nuevos campos.
 - b) Que genere un aumento del bienestar social o la calidad de vida.
 - c) Que constituyan nuevos equipamientos.
 - d) Que potencien la relación con el medio rural, contribuyendo a su conocimiento y preservación.
 - e) Que tengan como fin la conservación del medio rural, su fauna o flora y el mantenimiento del equilibrio ecológico.
3. No supondrá limitación a la declaración de una actividad como de utilidad pública o interés social el hecho de que la misma sea promovida o desarrollada por particulares, ni que genere un beneficio mercantil.
4. No se considerarán susceptibles de ser declarados de utilidad pública o interés social las actividades industriales que, sin provocar los efectos recogidos en el apartado a) del párrafo 1 de este artículo, sólo busquen un abaratamiento ilícito en los costes de instalación, por el hecho de ser más barato el suelo no urbanizable que el urbano, o evitar con su asentamiento en suelo rústico los costes de dotación de infraestructuras a la parcela de suelo urbano en la que, en aplicación de la zonificación prevista en la ordenación urbanística, les corresponda ubicarse.

ANEXO I

NORMAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 406. Ámbito de aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Anexo se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

Artículo 407. Ejecución de las obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento de Campo Lugar.



2. En todas las obras de urbanización serán de aplicación las determinaciones de la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y del Reglamento que la desarrolla, Decreto 153/1997, de 22 de diciembre.

CAPÍTULO II

NORMAS PARA LA URBANIZACIÓN

Sección 1. La urbanización de los espacios viarios.

Artículo 408. Dimensiones y características de las sendas públicas para peatones.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento cincuenta (150) centímetros; en las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra causa cualquiera, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

No obstante, atendiendo a la especial configuración del casco antiguo del núcleo urbano de Campo Lugar, se admitirán en dicha zona aceras cuya anchura mínima sea de ochenta (80) centímetros. En los supuestos en que este mínimo no pueda ser atendido se recurrirá, como diseño preferente, al de las calles de circulación compartida del artículo 412.

2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%).

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.
- b) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%), cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con mesetas de ciento veinte (120) centímetros de longitud mínima y pendiente máxima del ocho por ciento (8%).
- c) Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre mesetas, que deberán tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) centímetros, se podrán acompañar de alineaciones de árboles. Estos se plantarán conservando la guía principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.
4. Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, ateniendo a lo establecido en el artículo 410.

**Artículo 409. Condiciones de diseño del viario.**

1. Los elementos de la red principal cuya traza discurra por suelo no urbanizable, se diseñarán con arreglo a lo que disponen las Instrucciones de Carreteras y las normas e instrucciones de aplicación que dimanaren de los organismos competentes de la Administración del Estado y de la Junta de Extremadura.
2. Las carreteras convencionales de nueva construcción y aquellas en las que se realicen obras de acondicionamiento, ensanche o modificación, cumplirán las condiciones exigidas en la Ley de Carreteras y en su Reglamento, así como en la Instrucción de Carreteras.
3. El resto de las vías urbanas se diseñará de acuerdo con las condiciones que se establecieron por los organismos competentes de la Administración del Estado, y por los criterios de diseño que pudiera establecer el Ayuntamiento y por cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas Normas.
4. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación de las Normas Subsidiarias, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo y sus anexos correspondientes, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.
5. Para el dimensionamiento de las vías se atenderá a los siguientes criterios:
 - a) Aceras, los establecidos en el artículo 408.
 - b) Calzadas:
 - Las bandas de estacionamiento estarán prohibidas en carreteras. En las vías primarias, si las hubiere, serán en línea, con una sección a ser posible de doscientos treinta (230) centímetros. En el viario medio serán preferentemente en línea.
 - Las bandas de circulación serán como mínimo de trescientos (300) centímetros.
 - c) La anchura total de la sección de la calzada, aparcamientos en su caso y aceras no podrá ser inferior a doce (12) metros, excepto para calles locales exclusivamente conformadas por viviendas unifamiliares que podrá ser de diez (10) metros. En suelo urbano y previa justificación de la imposibilidad de alcanzar dicha dimensión se permitirán anchuras menores.

Artículo 410. Pavimentación de las vías públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana.
2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversificarán los materiales



de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano, se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.
4. Las tapas de arquetas, registro, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.
5. Para las calles con anchura entre alineaciones menor de cinco (5) metros, se recomienda su pavimentación continua sin diferenciación entre aceras y calzada, con materiales distintos al aglomerado asfáltico y preferentemente piedras naturales o pavimentos no continuos tales como adoquines de hormigón o similares.
6. Para las calles con anchura entre alineaciones superior a cinco (5) metros en las que no sea previsible la circulación de vehículos de no residentes, se recomienda su pavimentación homogénea en cuanto a materiales, con pequeños resaltos entre tres (3) y siete (7) centímetros para diferenciar las sendas peatonales de la calzada, complementados, si fuera necesario, con marmolillos u otros elementos similares. Se evitará el uso del aglomerado asfáltico, recomendándose el uso de pavimentos no continuos tales como adoquines de hormigón o similares.
7. Para las calles donde sea previsible la existencia de tráficos de paso de baja o media intensidad se recomienda diferenciar entre aceras y calzada, pavimentando ésta última con materiales no continuos.
8. Para las calles donde sea previsible la existencia de altas intensidades de tráfico se deberá diferenciar entre aceras y calzada, pavimentando ésta última con aglomerado asfáltico u otro tipo de pavimento continuo.

Artículo 411. Instalaciones de alumbrado en viales y espacios libres públicos.

1. Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán para cada vía según el criterio siguiente:
 - a) Viario urbano principal estructurante: Mayor de 30 lux/uniformidad mayor de 0,45.
 - b) Viario urbano de carácter local: Entre 18 y 25 lux/uniformidad mayor de 0,40.
 - c) Viario áreas exclusivamente residenciales: Entre 25 y 20 lux/uniformidad mayor de 0,35.
 - d) Viario áreas industriales: Entre 25 y 20 lux/uniformidad mayor de 0,35.
 - e) Plazas y áreas de estancia o paseo: Entre 18 y 25 lux/uniformidad mayor de 0,40.
 - f) Parques y zonas ajardinadas: Entre 8 y 15 lux/uniformidad mayor de 0,25.



En las glorietas y rotondas el nivel de iluminación será al menos un 50% superior al del vial incidente de mayor nivel, y su uniformidad media será superior a 0,55.

En el diseño de los viales se procurará la equidistancia entre los puntos de luz con carácter general, y la altura de las luminarias no superará la de la edificación en viales con anchura inferior a doce (12) metros.

2. Los centros de mando y protección se instalarán en lugares de uso público accesibles no sujetos a servidumbres, y estarán formados al menos por tres módulos ensamblados con IP-55 o mayor y cierre con bloqueo a llave. El régimen de funcionamiento de la instalación será con encendido y reducción de potencia nocturna mediante equipo estabilizador reductor situado en cabecera de línea.
3. La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas, y sólo podrán instalarse en fachada cuando así lo autorice expresamente el Ayuntamiento. Para los cruces de calle se preverá siempre doble canalización, dejando una de reserva.
4. Los báculos o sustentaciones serán preferentemente de material aislante debidamente acreditado mediante ensayos u homologación, pudiendo excepcionalmente instalarse de acero o fundición con autorización previa del Ayuntamiento.
5. Las luminarias serán de tipo cerrado y construidas preferentemente con materiales aislantes o fundición de aluminio.
6. Para la iluminación de áreas o edificios monumentales se podrán instalar báculos y luminarias especiales no sujetas a las anteriores condiciones, previa autorización municipal.
7. Todos los soportes y elementos metálicos de la instalación accesibles y todas las luminarias se conectarán a tierra.

Artículo 412. Calles de circulación compartida.

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del rodado deberán interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible.
2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos.

Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación rodada, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.



4. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.

Artículo 413. Estacionamientos en vía pública.

1. Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:
 - a) Unidireccional (a uno o a ambos lados):
 - Aparcamiento en líneas de trescientos (300) centímetros.
 - Aparcamiento en batería, quinientos (500) centímetros.
 - Aparcamiento en espina, cuatrocientos (400) centímetros.
 - b) Bidireccional:
 - Aparcamiento en línea, quinientos (500) centímetros.
 - Aparcamiento en batería, seiscientos ochenta (680) centímetros.
 - Aparcamiento en espina, quinientos cincuenta (550) centímetros.

Sección II. La urbanización de los espacios libres.

Artículo 414. Urbanización.

1. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y bancadas que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.
2. Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

Sección III. Las infraestructuras urbanas básicas.

Artículo 415. El dimensionamiento de redes.

1. Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Artículo 416. Red de abastecimiento.

1. En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de trescientos sesenta (360) litros por habitante y día para uso doméstico



o su equivalente para otros usos previsto en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servida se dispondrán red y elementos accesorios que incluso, si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos supongan. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados como propios de la red municipal.

Artículo 417. Dimensiones de los elementos de la red de abastecimiento.

1. Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán las que establezca el Ayuntamiento.
2. El diámetro mínimo será de noventa (90) milímetros en la red general de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.

Artículo 418. Condiciones de potabilidad.

1. El agua de abastecimiento deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad de la legislación vigente, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

Artículo 419. Red de saneamiento y recogida de aguas pluviales.

1. El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria.
2. Las acometidas tendrán un diámetro mínimo de doscientos (200) milímetros. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, y por cada vivienda unifamiliar salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan.
3. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de treinta (30) centímetros en la exterior y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias.
4. Para pendiente inferior al cinco (5) por mil y en diámetros inferiores a cuarenta (40) centímetros, queda prohibido el uso del hormigón. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0,6 y 3,5 metros por segundo. Fuera de estos límites la solución será debidamente razonada.
5. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiere una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.
6. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

Artículo 420. Recogida de aguas pluviales en áreas de baja densidad.

1. En áreas de vivienda unifamiliar aislada de baja densidad exteriores al núcleo urbano, la red que recoja las aguas pluviales de suelo público podrá discurrir en superficie, mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.



2. En este último caso la red de saneamiento recogerá únicamente las aguas negras y las pluviales internas a las parcelas edificables, siempre que estas no tengan superficie libre considerable.

Artículo 421. Prohibición del uso de fosas sépticas.

1. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano, salvo que se empleen como depuración previa al vertido a una red general de saneamiento.

Artículo 422. Las infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.
2. En el suelo urbano, salvo que se justificara cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén acabadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalen.
3. En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.
4. Los proyectos de nuevas edificaciones preverán en la nueva fachada el sistema para canalizar correctamente los tendidos existentes.
5. Cuando por necesidad del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrá bajo cubierto, en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalen.
6. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados, a tal fin y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.

Artículo 423. Tendidos aéreos en las proximidades de carreteras.

1. Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la faja de servidumbre lo hará a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la calzada caso de que la carretera sea principal, y a diez (10) metros, caso de que sea camino o carretera secundaria.

Artículo 424. Disposiciones generales para otras conducciones.

1. Se prohíbe el tendido de nuevas redes de energía eléctrica, telefonía, televisión, etc., por las fachadas de las edificaciones, debiendo realizarse de forma subterránea, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 422 en cuanto a situaciones excepcionales.



2. Los proyectos de reurbanización que se realicen sobre el núcleo urbano consolidado de Campo Lugar o Pizarro deberán incluir la subterrneización de las redes de energía eléctrica, telefonía, etc., para lo cual el Ayuntamiento establecerá los convenios correspondientes con las compañías suministradoras.
3. Las conducciones de otras infraestructuras cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.
4. Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por estas instalaciones en el interior de núcleos o zonas de expansión, se circunscribirán a vigilar la compatibilidad de la ocupación del dominio público municipal, con su afectación primigenia y básica y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

Artículo 425. Ordenación del subsuelo.

1. Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos.

Artículo 426. Ubicación de instalaciones colectivas.

1. Las instalaciones colectivas audiovisuales y de telecomunicaciones se dispondrán en áreas de uso colectivo y con libre acceso por parte de la Comunidad de Propietarios sin que se produzcan servidumbres sobre los espacios privativos.

Artículo 427. Mobiliario Urbano.

1. El Ayuntamiento de Campo Lugar elaborará un catálogo de elementos de mobiliario urbano a utilizar en los proyectos de urbanización. Dicho catálogo abarcará como mínimo los siguientes elementos:
 - Farolas.
 - Balizas.
 - Marmolillos.
 - Cubre alcorques.
 - Bancos.
 - Fuentes-bebedero.
 - Señalización informativa.
 - Kioscos.
2. Los distintos proyectos de urbanización podrán utilizar o realizar diseños diferentes a los incluidos en el catálogo, siempre de forma justificada. Los nuevos elementos utilizados pasarán a formar parte de éste.
3. En todo caso, los proyectos de urbanización deberán justificar la adecuación al entorno urbano de los distintos modelos o patentes seleccionados.