29 SET. 1987

I N D I C E:

TITULO I.- DISPOSICIONES PRELIMINARES.

Capítulo 1.- Objeto.

Capítulo 2.- Efectos y contenido de las Normas Subsidiarias.

TITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Capítulo 1.- Clasificación y calificación del suelo.

Capítulo 2.- Función social de la propiedad.

TITULO III.- DESARROLLO URBANISTICO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Capítulo 1.- Figuras de planeamiento y ejecución.

Capítulo 2.- Gestión y ejecución del planeamiento urbanístico.

TITULO IV.- REGIMEN URBANISTICO DE CADA CLASE DE SUELO.

Capítulo 1.- Régimen de suelo no urbanizable.

Capítulo 2.- Régimen de suelo apto para urbanizar.

Capítulo 3.- Régimen de suelo urbano.

TITULO V.- NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL.

DEFINICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES.

TITULO VI.- REGIMEN JURIDICO DE LA EDIFICACION.

SEC. 9 SET. 1987

Capítulo 1.- Deberes de conservación del patrimonio arquitectónico.

Capítulo 2.- Edificación y usos fuera de ordenación.

TITULO VII.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y USOS.

Capítulo 1.- Licencias y obras diversas.

Capítulo 2.- Conservación y estado ruinoso de las edificaciones.

TITULO VIII.- INTERVENCION DEL USO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACION.

TITULO IX.- INSPECCION URBANISTICA.

Capítulo 1.- Inspección urbanística.

Capítulo 2.- Infracciones urbanísticas y su sanción.

Capítulo 3.- Intervención pública en el planeamiento.

T I T U L O I

D I S P O S I C I O N E S P R E L I M I N A R E S



CAPITULO I. OBJETO, NATURALEZA, VIGENCIA

Artículo 1.- OBJETO.

El objeto de las presentes Normas Subsidiarias es la ordenación de la actividad urbanística en el territorio municipal con la finalidad de regular los aspectos siguientes (artº. 2 L.S.):

a) Régimen Urbanistico del suelo.

b) Planeamiento urbanístico que lo desarrolla.

c) Ejecución y gestión del proceso urbanizador.

d) Fomento e intervención del ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso y aprovechamiento del suelo y de las edificaciones.

Artículo 2. AMBITO DE APLICACION.

Las Normas Subsidiarias serán de aplicación en la totalidad del territorio administrativo actual perteneciente al Término Municipal de Cabeza del Buey (Badajoz)

Artículo 3. NATURALEZA.

1.- Las Normas Subsidiarias Municipales se desarrollan en virtud del artículo 70 L.S., dentro de los límites señalados por la Ley del Suelo para los Planes de Ordenación, con el rango jerárquico y grado de precisión del Plan General Municipal de Ordenación al que suplen. (artículos 71, L.S. y 88 R.P.)

2.- Las Normas Subsidiarias poseen naturaleza jurídica reglamentaria en virtud de la remisión normativa que la Ley del Suelo afectará en los Planes y Normas de la ordenación, para constituir el estatuto jurídico concreto de la propiedad (art. 76 L.S.).

3.- Las presentes Normas Subsidiarias como revisión formal de las precedentes operan una ordenación "ex novo" de la actividad urbanística en el territorio municipal.

Artículo 4.- CARACTERISTICAS.

Las Normas Subsidiarias tienen las siguientes características (artículos 6 y 10 L.S.):

a) Ser una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.

b) Ser originarias, no derivadas o independientes, salvo que se elabore un Plan Directo Territorial de Coordinación que les afectase o modificase. - (10.2 L.S.).

c) Ser inmediatamente operativas (56 L.S.).

d) Ser necesarias como figura de planeamiento en - defecto de Plan General.



Artículo 5. VIGENCIA.

Las presentes Normas Subsidiarias entrarán en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva. Su vigencia es indefinida (art. 45 L.S.), sin perjuicio de su revisión o modificación, o bien su sustitución por el Plan General municipal al que suplen.

Artículo 6. REVISION Y MODIFICACIONES.

1.- Procederá su revisión cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal o a alguno de los contenidos, determinaciones o elementos estructurantes referidos en estas Normas (art. 13) o a la clasificación del -- suelo, por cualquiera de los siguientes motivos (art. 154 R.P.):

a) Elección de un "modelo" territorial distinto.

b) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.

c) Agotamiento de la capacidad de las Normas.

Como concreción de estos motivos se estima necesaria la revisión:

a) Cuando la tasa media de crecimiento interanual de la población de hecho, durante cinco años -- consecutivos (periodos intercensales y revisiones del Padrón), sea superior al 2%; o su desviación, en más o menos superior al 200% del -- crecimiento previsto en las Normas.)

b) Cuando la localización de ciertas actividades - productivas o de servicios de caracter nacional o metropolitano generasen una oferta de empleo fijo superior al 15% de la población activa local en el sector correspondiente (sin incluir - el de la construcción que circunstancialmente - pudiera absorber dicha instalación)

c) Cuando las Normas resulten afectadas por las determinaciones de un Plan Director Territorial - de Coordinación que lo exigiese, en virtud de - los artículos 9.2 L.S. y 156-c R.P.

2. Procederá la modificación de alguno o algunos - de los elementos contenidos o determinaciones no estructurantes de estas Normas cuando la alteración de los mismos no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en el párrafo anterior. Las alteraciones que implicaran modificación parcial, puntual o aislada podrán ser incluso las que entrañen un cambio aislado en la clasificación o calificación del suelo que no --

afecte a ninguno de los elementos estructurales referidos en las Normas (art.11.4).



CAPITULO 2. EFECTOS Y CONTENIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Artículo 7. EFECTOS.

Las Normas subsidiarias y los Planes que las desarrollen, conforme a los artículos 55 a 58 L.S. una vez publicada su aprobación definitiva, son públicos, inmediatamente ejecutivos y obligatorios.

Artículo 8. PUBLICIDAD.

Cualquier ciudadano tendrá el derecho a consultar toda la documentación de las presentes Normas en un ejemplar debidamente integrado y diligenciado; así como solicitar por escrito información del régimen urbanístico aplicable a una finca (arts. 164 y 165 R.P.).

Artículo 9. EJECUTORIEDAD.

La ejecutoriedad de los planeamientos implica que, una vez publicada su aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública las obras en él previstas a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspon

dientes que sean destinados por las Normas al establecimiento de viales y servicios públicos, o la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas para asegurar el pleno valor de éstas, incluso sectores completos señalados en las Normas (art. 65 L.S.).

Artículo 10.- OBLIGATORIEDAD.

Las Normas Subsidiarias y los Planes que las desarrollen obligan a vincular por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, el cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública (57 y 235 LS.).

Artículo 11.- DOCUMENTACION Y GRADO DE VINCULACION: DETERMINACIONES, SU INTERPRETACION Y ELEMENTOS ESTRUCTURALES O FUNDAMENTALES.

1.- Las presentes Normas Subsidiarias Municipales, en virtud de los artículos 71.5 LS. y 97 RP. constan de los siguientes documentos:

DOCUMENTO I: INFORMACION URBANISTICA.

A) MEMORIA.

0.- Antecedentes, Objetivos y Metodología.
1.- El Medio Físico.
2.- La Población.
3.- Actividad económica.
4.- Las Infraestructuras.
5.- Los Equipamientos.
6.- Vivienda.
7.- Administración Loca.
8.- El Planeamiento existente.



B) PLANOS

1.- Situación respecto la Región. E:1/500.000.
2.- Geografía, Hidrografía y Suelos: E:1/25.000
3.- Vías de Comunicación y Enclaves de Interés: E:1/25.000.
4.- Parcelario: E: 1.000 (Alturas de edificios existentes).
5.- Delimitación actual de S. Urbano y Zonas conflictivas detectadas 1:2000
6.- Usos en Suelo Urbano: 1:1000 y 1:2000.
7.- Agua y Saneamiento Actual 1:1000 Captación y Abastecimiento.
8.- Red Eléctrica: Alumbrado: E:1/1000.

DOCUMENTO II: ORDENACION PROPUESTA.

A) MEMORIA JUSTIFICATIVA.

B) PLANOS DE ORDENACION:

1.- Clasificación de Suelo en el Término Municipal; E: 1/50.000
2.- Clasificación en el Núcleo Urbano (1.2000)
3.- Calificación de Suelo en el Núcleo Urbano. (1:2000)
4.- Alineaciones. 1:2000
5.- Rasantes de Nuevo Viario en S. Urbano.
6.- Esquema de Infraestructuras en Nuevo Viario E: 1:2000.
7.- Catalogación.
8.- Actuaciones Puntuales.

DOCUMENTO III: NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS.

(el presente documento)

TITULO I.- Disposiciones Preliminares.
TITULO II.- Régimen Urbanístico del Suelo.
TITULO III.- Desarrollo Urbanístico de las NNSS
TITULO IV.- Régimen Urbanístico de cada clase de Suelo.
TITULO V.- Normas generales para la protección. Patrimonio Cultural.
TITULO VI.- Régimen jurídico de la Edificación.

TITULO VII.- Condiciones Generales de la edificación y usos.

TITULO VIII.- Intervensión del uso del suelo y de la edificación.

TITULO IX.- Inspección y disciplina urbanística.

2.- Todos los documentos anteriores serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que según el caso, se señale para cada uno de ellos. Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación (II. y III), que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas explícitas en los documentos informativos, se considerarán que prevalecerán sobre éstas últimas. En todo caso se entenderán de aplicación aquellas indicaciones explícitas que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviesen contradicción con las propuestas de los demás, entendiéndose las Normas como un todo coherente articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

Artículo 12.- DETERMINACIONES, SU INTERPRETACION Y ELEMENTOS ESTRUCTURALES O FUNDAMENTALES.

a).- Interpretación.

1.- Las presentes Normas Subsidiarias desarrollan las determinaciones concretas para el término municipal -

de Cabeza del Buey exigidas con carácter general en los artículos 71.3 y 4 L.S., y 91 (a ó b, indicar el que corresponda) y 92 R.P. ó 93 R.P., señalar el que corresponda), y contenidas en los documentos respectivos del artículo anterior.

2.- Las determinaciones de las Normas Subsidiarias se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propios de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

3.- Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferentes escalas, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño); si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán éstas últimas, y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes prevalecerán éstos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

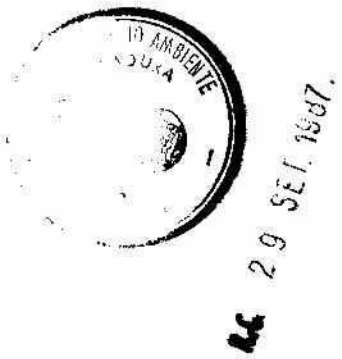
4.- En cualquier caso de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá la que resulte más favorable a la menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor en los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, por virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

b).- Elementos estructurales y fundamentales.-

1.- Se entenderán como elementos estructurales de carácter fundamental para los objetivos de las presentes Normas, y a los efectos de valorar el alcance de las posibles revisiones o modificaciones de las mismas o de las eventuales alteraciones, de sus contenidos a que se refiere el artículo 6º precedente, las partes sustantivas de la estructura general y orgánica y de la ordenación propuestas, tanto en sus parámetros de intensidad fijados, como en la extensión y calidad de la clasificación o calificación de su suelo, que sean de tal entidad como para que en su alteración implique una revisión de las Normas por adelantado.

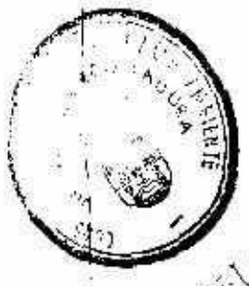
2.- Entre los elementos o determinaciones estructurales de carácter fundamental para las presentes Normas serán:

-- Incremento de las alturas en el caso antiguo y ensanche.
-- Disminución de la parcela mínima en el suelo no urbanizable.
-- Incremento en más de un 10% del suelo apto para urbanizar señalado.
-- Incremento en más de un 20% del suelo urbano señalado y que no procede de la ejecución de un Plan Parcial.



-- Desclasificación de cualquier porción de suelo no urbanizable de protección especial (agrícola o forestal).

-- Alteración del uso de las zonas de equipamiento.



29 SET. 1987

T I T U L O II.

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I.- CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO.

Artículo 13.- CLASIFICACION DEL TERMINO MUNICIPAL.

El término municipal, por las presentes Normas, se clasifica en alguno de los siguientes tipos de suelo: - - (a.91.b, R.P.)

a).- Suelo no urbanizable.

Lo constituyen los terrenos que no deben ser ocupados por actividades demonantes que alteren su naturaleza o destino eminentemente agrario, y que no son estrictamente precisos para cubrir las necesidades urbanas.

b).- Suelo apto para urbanizar.

Constituidos por los terrenos en los que, por razones de interés público de índole urbanística, y para cubrir estrictamente las necesidades del desarrollo racional, las normas señalen como idóneos para ser urbanizados con determinadas condiciones, plazos y garantías de cumplimiento, no siendo edificable hasta que sea aprobado el correspondiente plan parcial, proyecto de urbanización y se ejecute la urbanización según dichos proyectos.

c).- Suelo urbano.

Es aquel que por su estricto grado de consolidación o de ejecución de su planeamiento reune las condiciones físicas necesarias y suficientes para que el presente documento permita su directa edificación o desarro-

llo mediante el planeamiento o situación de gestión y ejecución de infraestructuras, dotaciones y cesiones (calles y espacios libres) que se requieran previamente. (Estudio de Detalle o proyectos de urbanización).

Artículo 14º.- CALIFICACION DEL SUELO POR USOS GLOBALES.

Los terrenos o parcelas particulares incluidos del término municipal, en cualquiera de las clases de suelo anteriores, por virtud de las presentes Normas y de los planes que las desarrollen, podrán ser calificados para uno o algunos de los siguientes usos o destinos globales y sus respectivas zonas, con independencia del dominio o titularidad del suelo y de su utilización pública o privada:

a).- Uso o sector primaria rústico.

b).- Uso industrial o sector secundario.

c).- Uso residencial dominante.

d).- Uso de los servicios o sector terciario.

e).- Espacios libres destinados a parques o jardines.

f).- Equipamientos comunitarios de uso público.

g).- Redes de infraestructura de comunicaciones y servicios públicos.

Artículo [illegible].- CALIFICACION DEL SUELO P OR USOS PORMENORIZADOS.-

En función de los usos específicos a que pueden destinarse los terrenos calificados por los anteriores usos globales dominantes, sin perjuicio del cruce de cada uno con las formas o tipologías de edificación y con el carácter de su utilización --pero con independencia del dominio y de la intensidad (densidad) de cada tipo de uso-- pueden distinguirse las siguientes zonas o subzonas de usos pormenorizados:

a).- De los usos rústicos: Según zonas de protección del sistema natural (parques naturales, sitios, parajes), del sistema productivo (agrícola, forestal, ganadero, hidráulico) o del sistema cultural (arqueológico, histórico, etc.).

b).- De los usos industriales: Según sus categorías o localización admisibles, en industrias, almacenes, talleres artesanales, servicios, garajes, y por su grado de contaminación en, molestas, insalubres, nocivas o peligrosas (además de las diversas variantes de tamaño o tipología).

c).- De los usos residenciales: Según su contenido económico y social, en viviendas de protección oficial (promoción pública o privada) y de renta libre y, simultaneamente según su tipología unifamiliar o colectiva, aislada, en línea, en

bloques, con o sin espacio libre privado, manzana abierta o cerrada, etc.

d). De los usos terciarios: En comercial, oficinas, hostelería y simultáneamente según sus tipologías posibles de dominio o uso público o privado.

e). De los espacios libres: En parques y jardines públicos o privados o zonas verdes de uso público de sistemas generales a nivel municipal o - locales a nivel de unidad, barrio o sector urbanos o parcelas aisladamente consideradas.

f). Equipamiento comunitario de uso público: En -- áreas o zonas docentes o escolares (y sus niveles), deportivas, asistenciales, mercados, religiosas, culturales, sanitarias, cementerios, basureros, etc., tanto de dominio público como privado.

g). Redes de infraestructuras de comunicaciones y servicios públicos: En zonas de dominio público o privado y afección de servidumbres, según sus características específicas (viales, plazas, carreteras, tendidos eléctricos, infraestructuras, cañadas, arroyos, cauces, etc.).

15.1.- USO DE INDUSTRIA Y ALMACENAJE.

1.- Definición:

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

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

2.- Clasificación:

Se establecen cuatro categorías:

1ª. Artesanía. Comprende las actividades de artes y oficios que pueden situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio en las zonas donde se emplace.

2ª. Pequeña industria compatible con la vivienda. Talleres de servicio que no requieran especialidad artesanal ni carácter familiar, y almacenes.

3ª. Industria incómoda para la vivienda. Corresponde a aquellas industrias o almacenes que de acuerdo con el Reglamentos de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas es posible admitirlas en zona donde existan mezclas de usos en la actualidad siempre que cumplan en las limitaciones impuestas por estas Normas para la protección del medio ambiente, y el proceso de fabricación y volúmen de sus instalaciones no afecten a la ordenación ni perturben el tráfico rodado. En cualquier caso quedan excluidas las Nocivas y las Peligrosas.

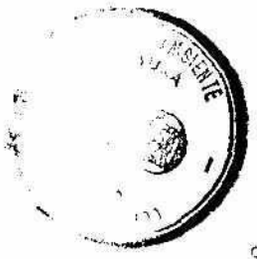
4ª. Industrias en general. Corresponde a aquellas industrias que incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, con medias correctoras adecuadas, pueden incorporarse al conjunto urbano.

5ª. Industrias agropecuarias o de extracción. Corresponden a aquellas industrias no situadas en suelo urbano debido a sus peculiaridades características.

3.- Localización:

Situación 1ª. En edificios de viviendas.

Situación 2ª. En edificios independientes en zonas residenciales.



Situación 3ª. En zonas completas edificadas como industriales.

Situación 4ª. En zonas alejadas del suelo urbano y urbanizable.

4.- Condiciones: Debido a que no es conveniente la separación absoluta de las actividades industriales y residenciales ni posible conseguirlo en su totalidad, en la mayoría de los casos se regulan en el siguiente - cuadro estos usos en sus distintos grados de tolerancia y compatibilidad.

5.- Tolerancia industrial: En los edificios existentes o zonas edificables con anterioridad a la aprobación del presente Plan se podrán mantener los usos in-- dustriales (siempre que el propio Plan no los declare - fuera de ordenación) con las siguientes limitaciones:

-- Adaptación en el periodo de un año a las Normas exigidas por la legislación vigente si no las cumplen en la fecha de aprobación del - - Plan General..

-- Prohibición, de ampliaciones que rebasen lo - determinado en el apartado anterior, en cuanto a extensión, potencia, sonoridad y emisión de vertidos y en general, a lo regulado por - estas Normas.

(1) CARACTERISTICAS QUE DEBERAN CUMPLIR LAS INDUSTRIAS SEGUN SU CATEGORIA

CATEGORIA	1ª		2ª			3ª		4ª	5ª
ituación	1º	2º	1º	2º	3º	2º	3º	3º	4º (1)
uperficie máxima (m2)	150	250	150	300	S.L.	600	S.L.	S.L.	S.L.
otencia máxima (CV)	3	10	3	10	S.L.	10	S.L.	S.L.	S.L.
vel sonoro máximo (DC)(2)	30	45	30	45	-	45	100	100	S.L.
rtido mmg/litro (3)	-	-	-	-	-	10	30	30	30

L. Sin limitación.

) Cumpliendo el artículo 86 de laLey del Suelo y las Normas para suelo Urbano-Zaoore.

) La medición de la sonoridad se hará en los semiejes de calles y en la pared exterior de la medianera de la industria.

) Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no superarán en peso las medidas indicadas por cada litro de vertido.



CAPITULO II.- FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD.

SECCION 1.- DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

Artículo 16.- DELIMITACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

1.- De conformidad con la Constitución, toda la riqueza del municipio y sea cual fuere su titularidad está subordinada al interés general.

2.- El contenido del derecho a la propiedad privada del suelo reconocido constitucionalmente, estará conferido y delimitado de forma concreta por su función social y en congruencia con su utilidad pública, de acuerdo, entre otras con la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (artículos 33 Const. y 3.2.a) L.S.)

3.- Es competencia urbanística de las presentes -- Normas, por remisión normativa de la Ley del Suelo a las mismas, y en orden al régimen del suelo y a la intervención en el ejercicio de las facultades dominicales, promover las condiciones necesarias y establecer las Normas -- pertinentes para hacer efectivos los derechos constitucionales de toda la población municipal referentes a:

a) Disfrutar de un medio ambiente adecuado;
b) utilizar racionalmente todos los recursos materiales;
c) garantizar la conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio;
d) disfrutar de una vivienda digna y adecuada;
e) regular la utilización del suelo de acuerdo con

el interés general para impedir la circula- - ción; y

f) participar en las rentas generadas por la acción urbanística de la comunidad (artículos - 45, 46 y 47 de la Constitución).

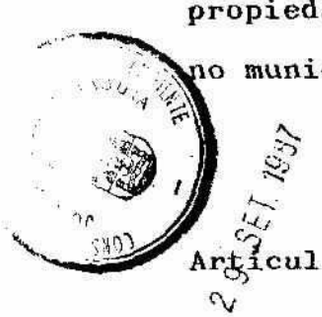
4.- En cumplimiento de tales preceptos constitucionales y en congruencia con la función social y utilidad pública de la propiedad privada, por las presentes - Normas se otorga, delimita y configura el preciso contenido del derecho de propiedad, subordinándolo al interés - general (art. 87 L.S.)

5.- El contenido urbanístico concreto del derecho de propiedad, conferido por las presentes Normas mediante la clasificación y calificación urbanística de los predios, configura y define el estatuto jurídico de cada -- propiedad del término municipal. (artículos 76 y 87 L.S.)

6.- El ejercicio de las facultades dominicales del derecho de propiedad conporta el deber de contribuir a -- las cargas y, recíprocamente, el derecho a disfrutar de los beneficios que se deriven de la configuración del contenido urbanístico de la propiedad por la ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en las - presentes Normas (art. 76 L.S.)

7.- La delimitación del derecho de propiedad, establecido en el estatuto jurídico de la misma por las presentes normas, articulada la concreción y materialización espacial de la función social y utilidad pública de la --

propiedad de todos los terrenos y edificaciones del término municipal (artículos 3.2, 76 y 87 L.S.).



Artículo 17.- CONTENIDO NORMAL DE LA PROPIEDAD.

1.- El contenido normal de la propiedad se configura en función de las determinaciones concretas en cada espacio municipal, referidas a la clasificación, calificación, intensidad y aprovechamiento de los predios, las cuales implican determinados valores económicos añadidos.

2.- El contenido normal de la propiedad, según la clasificación del suelo, el aprovechamiento urbanístico y la valoración económica de cada clase de suelo, se ordena del modo siguiente:

CONFIGURACION DEL CONTENIDO NORMAL DE LA PROPIEDAD

CLASE DE SUELO	APROVECHAMIENTO URBANISTICO.	VALORACION ECONOMICA
NO URBANIZABLE.	CERO (sólo se autorizan construcciones según -- Plan Especial (artº 86 LS) en cada caso concreto).	VALOR INICIAL (arts. 104 y 107 LS; 139 y ss RG).
URBANIZABLE O APTO PARA URBANIZAR	Aprovechamiento MEDIO del Sector o Plan Parcial. (arts. 84 LS y 146 RG.)	VALOR URBANISTICO (Contrib. Territ. Urb.) (arts. 105 y 108 LS. y 146 RG).
URBANO	Aprovechamiento MEDIO y TIPO (de cada Zona o Unidad urbanas) (arts. 83 y 105 LS).	VALOR URBANISTICO (Contrib. Territ. Urb.) (arts. 105 y 146 LS y 146 RG)

SECCION 2. DERECHOS Y DEBERES.

Artículo 18.- CONDICIONES GENERALES PARA PODER EDIFICAR.

1.- El ejercicio de la facultad de utilización y edificación del suelo no es inherente al derecho de propiedad. Este ejercicio queda condicionado al cumplimiento de las determinaciones de las Normas, hasta que la parcela llegue a reunir todos los requisitos necesarios y suficientes de carácter urbanístico para poder ser edificada o utilizada conforme a la ordenación.

2.- Para el ejercicio de la facultad de edificar se precisará la verificación de las siguientes condiciones necesarias (artº 39, a 45 RG).

a).- No ser zona libre o de cesión obligatoria.

b).- Además, complimentar las condiciones suficientes que habiliten el proceso hasta poder edificar, del siguiente carácter:

-- de carácter urbanístico (clasificación y calificación de usos, aprovechamiento concreto, etc.)
-- de carácter objetivo (dimensiones, alineaciones, adecuación al entorno, forma, etc.)
-- de carácter infraestructural (tener o llegar a tener acceso, agua, saneamiento, luz).
-- de gestión (efectuar las cesiones exigidas, soportar las cargas equitativas, etc.).
-- de ejecución (costear la urbanización)
-- de garantías (depositar avales, compromisos)

-- de carácter temporal (elaborar proyectos y edificar en los plazos señalados en las Normas y en la licencia)

-- de tramitación (presentar y obtener la licencia preceptiva).



Artículo 19.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

1.- Serán obligaciones comunes de todos los propietarios, según la clase de suelo que les afectara por razones urbanísticas, observar las siguientes limitaciones y deberes:

a).- El uso de los predios no podrá apartarse del destino previsto, ni cabrá efectuar en ellos explotaciones de yacimientos, fijación de carteles de propaganda, movimiento de tierras, cortes de arbolado o cualquier otro uso análogo en pugna con su calificación urbanística, su legislación especial o de modo distinto al regulado en las presentes Normas (artº. 58 L.S.).

b).- Elaborar la figura de desarrollo exigida, urbanizar y edificar, todo ello en los plazos señalados en las Normas y Planes que las desarrollan.

c).- Efectuar las cesiones de terrenos que, en virtud de la Ley se establecen en las presentes Normas, bien sean obligatorias y gratuitas, por razón de utilidad publica (arts. 64, 83, 84 y 120 L.S.) u obligatorias a título oneroso.

d).- Sufragar los costes de la urbanización, en su caso, directamente o por contribuciones especiales (arts. 83, 84, 120 y 122 L.S.).

e).- Las nuevas construcciones o mejora de las existentes, se ajustarán a la ordenación aprobada y se adaptarán al ambiente en que estuvieran situadas, edificando los solares, en su caso, en los plazos que las Normas establezcan (arts. 73, 83, 84 y 154 L.S.).

f).- Realizar las obras de adaptación requeridas por las Normas, Planes o Proyectos de carácter histórico o artístico, bajo sanción de la expropiación total o parcial del edificio (art. 66 L.S.).

g).- Mantener en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos los terrenos, urbanizaciones, edificaciones, carteles e instalaciones (artº 181 L.S.).

h).- Realizar las obras precisas de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, por motivos de interés estético (Artº. 182 L.S.).

2.- Cuando el descubrimiento de usos no previstos al aprobar las Normas fuese de tal importancia que altera se sustancialmente el destino del suelo, se procederá a -

la revisión o modificación de aquellos, de oficio o a ins-- tancia de parte para ajustarlos a la nueva situación (artículo 58.1).

3.- No obstante, si no hubieran de dificultar la ejecución de las Normas podrán autorizarse sobre los terrenos, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter provisional, - que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, y a la autorización aceptada - por el propietario deberá inscribirse, bajo las indicadas - condiciones, en el Registro de la Propiedad (Artº 58,2 L.S.).

4.- El arrendamiento y el derecho de superficie de - los terrenos a que se refiere el párrafo anterior, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos, y en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden del Ayuntamiento acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización (artº. 58 L.S.).

Artículo 20.- REPARTO DE BENEFICIOS Y CARGAS.

1.- Todo propietario de suelos urbanos o urbaniza- - bles tiene el derecho a disfrutar de los beneficios otorgados por el Plan, así como el deber de repartirlos equitativamente con los demás afectados por cargas en el mismo. Recíprocamente, todo propietario tiene el deber de soportar - las cargas que impone el Plan y el derecho de resarcirse -- equitativamente de las mismas con la parte que le corresponde de los beneficios otorgados a otros propietarios. (arts. 3.2 y 2, 87,1. y 97.2 L.S.).

2.- Los mecanismos previstos en la Ley del Suelo para el reparto equitativo de cargas y beneficios pueden condensarse:

a). Compensación, en todas sus formas.
b). Reparcelación, en todas sus formas.
c). Indemnización en metálico.
d). Expropiación.
f). Contribuciones especiales.

SECCION 3. PROCESO DE PATRIMONIALIZACION DEL CONTENIDO URBANISTICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

Artículo 21.- RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DE LA ADMINISTRACION.

1.- La ordenación del uso y clasificación de los terrenos y construcciones enunciadas en estas Normas no confiere derecho alguno a los propietarios a exigir indemnización, por implicar esta ordenación meras delimitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su clasificación o calificación urbanística. Los afectados tendrán derecho, no obstante, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento de los términos previstos en la Ley del Suelo (art. 87.1 L.S.).

2.- Para cumplimentar el derecho a exigir la eventual omdemnización derivada de modificaciones o revisiones en el planeamiento, habrán de cumplirse los siguientes requisitos:

a).- Efectividad del daño o lesión objetiva, actual y cierta, no simplemente eventual, futura, posible o de valores expectantes subjetivos o de mercado.

b).- Individualidad, en relación a un edificio, propiedad o grupos aislados de afectados, diferenciables de la generalidad de los casos por las lesiones singularizadas -- causadas.

c).- Susceptibilidad de cuantificación económica del daño, comprobable con los valores monetarios evidentes.

d).- Imposibilidad demostrada de repartir equitativamente el daño con los beneficios de todos o algunos de los afectados por la ordenación urbanística, ni en polígonos o unidades contínuas o discontínuas de actuación, ni de ofi-- cio ni voluntariamente, ni en compensaciones con el mismo interesado.

e).- Imputabilidad del daño en relación directa, inmediata y exclusiva de causa a efecto a la ordenación prevista en el planeamiento y no por mediación de otros planes o actuaciones interpuestos.

f).- Imputabilidad del daño al órgano administrativo competente y responsable directo de la ordenación, a quién deberá elevarse la solicitud de indemnización.

g).- Reclamación de la indemnización antes de transcurrido un año desde la aprobación definitiva del planeamiento que genera la minoración o vinculación singular con restricción del aprovechamiento.

3.- La propiedad afectada y la Administración actuante podrán convenir que la cuantía de la indemnización se haga efectiva con independencia de otras formas de permuta, compensación en especie u otras que procedan, mediante cualesquiera de las siguientes alternativas:

a).- Por expropiación de la totalidad del bien afectado (arts. 65, 69, 111 y 145 L.S.).

b).- Por participación en proindiviso, propiedad horizontal o cuota de copropiedad de la Administración, proporcional al valor relativo de la indemnización con respecto al justo valor total de la propiedad afectada antes de la alteración, bien como acciones o capital efectivo, bien como cuotas de las obras de inversión y beneficios que hubieran de derivarse de la ejecución o adaptación al planeamiento (arts. 4, 115, 195).

c).- Por constitución de servidumbres (art. 68 L.S.).

Artículo 22.- INCORPORACION DEL CONTENIDO NORMAL DE LA PROPIEDAD.

1.- La incorporación al patrimonio individual del contenido urbanístico de la propiedad, conferido a sus titulares por las presentes Normas, se articula en un proceso creciente conforme al grado de cumplimiento de los deberes y ejercicio de los derechos que delimita el Estatuto jurídico de la propiedad concreta, en los términos previstos en la Ley del Suelo (art. 87 L.S.).

2.- Ninguna porción de suelo, parcela o propiedad posee, en principio, contenido urbanístico alguno, hasta que el Plan de ordenación correspondiente se lo otorgue, en virtud de la función social y utilidad pública que tal suelo deba desempeñar en beneficio del interés general. El derecho inicial al uso y dusfrute de la propiedad se limita a la explotación natural de que es susceptible conforme a sus características y condiciones intrínsecas (valor inicial; art. 104 L.S.).

3.- La patrimonialización definitiva del contenido urbanístico resultante del planeamiento se produce con la terminación de la edificación y con el establecimiento efectivo del uso correspondiente. El otorgamiento de la licencia de obra o apertura del uso no supone la patrimonialización definitiva del derecho, sino cuando se cumplan legalmente en todos sus términos las condiciones de la misma y no exista dolo, culpa o negligencia graves en su concesión imputables al solicitante (art. 232 L.S.).

Artículo 23.- PATRIMONIALIZACION EN EL SUELO RUSTICO O NO URBANIZABLE.

1.- Por carecer el suelo no urbanizable, de aprovechamiento urbanístico alguno, sus titulares poseen el patrimonio que les confiere el valor inicial de la propiedad mas las obras y mejoras concretas sobre ellas realizadas - (art. 107 L.S.).

2.- La facultad de edificar queda limitada por las Normas y por los trámites y criterior del plancamiento especial en cada caso, no siendo un acto reglado la concesión de la licencia. El cumplimiento de determinadas condiciones mínimas de edificación es necesario, pero no suficiente, para el otorgamiento del permiso correspondiente - (arts. 85 y 86 L.S.).

3.- Concretamente, la patrimonialización del contenido de la propiedad en el suelo no urbanizable es directamente proporcional a las obras y mejoras objetivas que se realicen en él y ajena a cualquier valor o presunto contenido urbanístico (articulos 104, 106 y 110 L.S., y 139 a 143 R.G.).

4.- Cualquier revisión o modificación de las Normas que altere la posibilidad de usar o edificar en cualquiera de los tipos o zonas del suelo no urbanizable, aumentando o disminuyendo su eventual rentabilidad económica, no conferirá derecho a los propietarios a exigir reparto, resarcimiento o indemnización alguna ni a la Administración a - reclamar mayores contribuciones por razón urbanística (art. 87.1, 104 y 110 L.S. y 143 R.G.).

Artículo 24.- PATRIMONIALIZACION EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

1.- La clasificación del suelo como apto para la urbanización confiere un valor añadido otorgado a los terrenos cuya magnitud es equivalente a la diferencia entre el nuevo valor inicial primigenio, y cuyo proceso se patrimonialización privada es correlativo con el desarrollo urbanístico que se vaya agregando a las sucesivas fases hasta su edificación última conforme al Plan Parcial.

2.- Desde el momento de la aprobación definitiva de las Normas todo suelo clasificado como urbanizable queda sometido a las imposiciones fiscales de la Contribución Territorial Urbana, aunque no se llegue a desarrollar por Plan Parcial (artº 4º, Decreto 1251/66, del texto refundido de la Contribución Territorial Urbana, reformado por el Real Decreto 2624/1976 de 15 de Octubre. No obstante, toda modificación o revisión que altere su contenido urbanístico o que incluso lo desclasifique como suelo urbanizable, realizada antes de que se aprueben el Plan Parcial y proyecto de urbanización correspondientes, no conferira derecho a exigir indemnización de ningún tipo (art. 87.2 L.S.).

3.- Desde el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial que desarrolla el suelo urbanizable, se incorporan al derecho de propiedad los contenidos urbanísticos concretos que éste señala, equivalentes al 90% del aprovechamiento medio conferido, sólamente durante el tiempo previsto ensus plazos de ejecución y urbanización y mientras est'e en "curso de ejecución". Toda desclasificación total

parcial del suelo urbanizable realizada en el transcurso - de este periodo, y según cada fase cumplimentada, conferidá derecho a exigir indemnización por el valor añadido que se viere afectado, según el número 1, anterior, en la parte y cuantía de la superficie alterada, incrementándose el valor urbanístico en los porcentajes máximos de las obras realizadas, según los criterios contenidos en el artículo 150 R.G. (art. 87.2, 105.3, 106 y 110 y Disposición Transitoria 3ª L.S., y arts. 144 a 151 R.G.).

4.- Si la revisión o modificación se realizase una - vez transcurridos los plazos previstos en el respectivo - - Plan Parcial y en su Proyecto de Urbanización para la ejecución de las obras sin haberse iniciado las mismas o sin haberse terminado --según cada fase y programa de etapas co-- rrespondiente-- y aquella comportase una desclasificación - total o parcial, no cabrá exigir indemnización a la Administración, salvo que fuese imputable a ella dicho retraso y - en su respectiva proporción. (arts. 13.2.h, 15 y 87.2 L.S.).

5.- Si la revisión o modificación se realizase una - vez transcurridos los plazos previstos en el Plan Parcial o Especial, y ejecutadas todas las obras de urbanización, conforme a su programa de etapas, se entenderá que la patrimonialización del contenido de la propiedad será la que co- - rresponda al suelo urbano (art: 78.b, y 87.2 L.S.).

Artículo 25.- PATRIMONIALIZACION EN EL SUELO URBANO.

1.- Los propietarios del suelo urbano se hallan en diferentes grados en el proceso de patrimonialización del contenido urbanístico del planeamiento, según posean, bien una parcela sometida a Estudio de Detalle, Unidad de actuación o proyecto de obras previos a la edificación, bien un solar o bien una edificación, conforme a las presentes Normas. Su valor urbanístico concreto variará según las condiciones precedentes de cada parcela (arts. 105.2 y 110 L.S.).

2.- En el suelo urbano no consolidado, sometido a actuaciones previas de planeamiento antes de poder ser edificado se distinguen:

a).- Con Plan Especial de Reforma Interior hasta que no se apruebe éste y su proyecto de urbanización definitivamente, el status jurídico es el común del suelo urbano, no indemnizable por alteraciones de ningún tipo, como en el caso del Suelo Urbanizable sin Plan Plarcial.

b).- Toda vez aprobado el PERI, se distinguirán eventualmente las áreas sometidas a ejecución o urbanización previas (ver párrafo 3); y las directamente edificables, en su caso, que se acogerán a las condiciones generales del Suelo Urbano consolidado del párrafo 4, no siendo sus alteraciones asimilables al 87.2 L.S.

c).- Con Plan Especial de Protección o Normas Especiales que no califican suelo, se estará al régimen general del párrafo 4, sin serle aplicables las condiciones del artículo 87.2, LS.

d).- Con Estudio de Detalle, igual que el suelo urbano pendiente de ejecución (párrafo 3) o que los solares edificables (párrafo 4), según el contenido del E.D. (alineaciones y ordenación volúmenes, o solamente ordenación de volúmenes).

3.- En el Suelo Urbano no Consolidado, sometido a actuaciones previas de ejecución y urbanización (reparcelaciones, sistemas de actuación en unidades, cesiones y proyectos de urbanización o de obras ordinarias) que se hubieran de efectuar en desarrollo directo de estas Normas o de las figuras de planeamiento previas del párrafo 2 anterior (artículo 41 R.G.), se incorporan como patrimonio dominical las obras y proyectos realizados dentro de los plazos previstos en los Planes, Estudios y Proyectos o en las propias Normas, y durante el tiempo que se hallen en el curso previsto de su ejecución; con iguales derechos de indemnización ante sus eventuales modificaciones que los establecidos para el desarrollo de Planes Parciales en el artículo 24, párrafo 3 y 4. Si no se previesen sus plazos de ejecución se estará a lo especificado en el art. 154 LS., (párrafo 4 y siguiente de este artículo).

4.- En Suelo Urbano consolidado, susceptible de ser usado o edificado a través del acto reglado del otorgamiento de la licencia de calificación o apertura, bien sea indistintamente en un solar con todos los servicios (art.82 LS).

o bien en una parcela que mereciera la calificación de solar mediante las garantías de ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación (arts. 83.1 L.S. y 39 y 40 RG), a los efectos de la patrimonialización del contenido urbanísti
co de la propiedad se entenderá que dicho derecho histórico se halla incorporado desde el momento en que la parcela reuniera la capacidad de ser inmediatamente edificada por hallarse en suelo urbano consolidado y surante el tiempo que estableciera el plan primitivo (proyecto delimitación o Norma o Plan primigenio de ordenación del municipio) para los plazos de edificación en suelo urbano, ó, en su defecto, los que señala el art. 154.2 LS. desde el momento de su entrada en vigor en mayo de 1975. En consecuencia, la eventualidad de modificaciones o servicios que alteren el contenido urbanístico de la propiedad de estos solares, toda vez que hayan transcurrido los plazos de edificación establecidos de uno u otro modo sin haberse ejercido la facultad de edificar, no conferirán derecho a exigir indemnización por las alteraciones generales que introdujeran, entendiéndose que la nueva ordenación no abre plazos para el ejercicio de un derecho que ya preexistía a la misma y que su aplazamiento no es imputable a la Administración (art. 87.2 L.S.).

5.- Los propietarios de las edificaciones existentes que, por las presentes normas, fueran afectadas con alteraciones genéricas en el contenido normal de su aprovechamiento efectivo y que no fuesen vinculaciones singulares, ni expresa ni indirectamente calificadas como fuera de ordenación o disconformes con las Normas, no tendrán derecho a exigir indemnización por la eventual reducción de su contenido urbanístico (arts. 87.1, 58.1, 60 y 61 L.S.).

6.- Los propietarios de edificios o usos que quedaran sometidos a vinculaciones singulares y fuesen indirecta o expresamente calificados como fuera de ordenación o disconformes, por efecto de las presentes Normas o sus modificaciones, se entenderá tienen derecho a exigir su expropiación o indemnización (arts. 60.3 y 69 L.S.) o están obligados a demoler y a edificar en los plazos previstos y a partir de la aprobación de las Normas, conforme al art. 154.3 L.S.- Las alteraciones que durante estos plazos restrinjan el contenido de la propiedad y que no impliquen la expropiación de los inmuebles fuera de ordenación, conferirán derecho a exigir indemnización proporcional al daño causado.

7.- El otorgamiento de la licencia conforme al planeamiento consolida el último nivel del proceso de patrimonialización del contenido de la propiedad conferido por la ordenación. El cumplimiento de los requisitos de la misma, en cuanto a contenido urbanístico y plazos de terminación de la obra incorporará definitivamente a la propiedad todos sus valores añadidos otorgados por la comunidad. El incumplimiento de estos requisitos finales de contenido formal y plazos de determinación de la edificación no conferirá derecho a exigir indemnización por variaciones en sus condiciones, sobrevenidas entre el momento de su concesión primitiva y el de solicitud de prórroga o nueva licencia, bien por haber cambiado el planeamiento que legitimaba la primera licencia o por suspenderse el otorgamiento de licencias por revisión de aquél, salvo el derecho al resarcimiento de los costos del proyecto (art. 27.4 y 232 L.S.).

Artículo 26.-

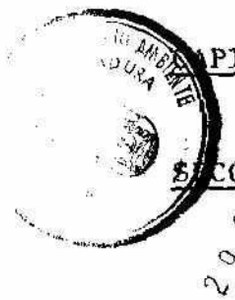
1.- En virtud de los precedentes preceptos, la presente revisión con adaptación del planeamiento anterior opera como si se tratase de una ordenación "ex novo" sin perjuicio de respetar los derechos y contenidos eficaz y ciertamente patrimonializados; por ello, los terrenos de Reserva Urbana o Planes Parciales anteriores no debidamente ejecutados, podrá ser reclasificacos o modificados, no dando lugar a exigir indemnización, por implicar una mera delimitación de su contenido urbanístico (art. 87 y Disposición Transitoria Primera L.S.).

2.- Sin perjuicio de lo anterior, en virtud del Derecho transitorio, determinados terrenos con ordenación parcial aprobada y debidamente ejecutada en sus plazos previstos, mantienen el contenido normal otorgado por planeamientos anteriores, sin alteraciones o modificaciones, salvo las ordenanzas y normas de aplicación complementaria en la edificación que se deriven de las presentes Normas. (Art. 87.2 y Disposiciones Transitorias 2ª y 3ª L.S.).



T I T U L O III.

DESARROLLO URBANISTICO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS



CAPITULO 1. FIGURAS DE PLANEAMIENTO Y EJECUCION

SECCION 1. DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO URBANISTICO EN GENERAL.

Artículo 27.- TIPOS DE INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO URBANISTICO DEL SUELO.

1.- Las presentes Normas Subsidiarias se deberán y podrán desarrollar, según cada clase de suelo y las determinaciones que éstas impongan, mediante todas o algunas de las siguientes figuras y proyectos de planeamiento, ordenación y ejecución. (art. 5 RP y 32 RG.):

a).- Figuras de planeamiento y ordenación básica (calificación suelo):

-- Planes Parciales de ordenación (P.P.) (Art. 43 y 55 RP) exclusivamente en suelo urbanizable o apto para urbanizar.

-- Planes Especiales de Protección (P.E.P.), del patrimonio, paisaje, vías de comunicación, cultivos y medios urbano o rural (arts. 78 y 55 RP) en toda clase de suelos.

-- Planes Especiales de Reforma Interior (P.E.R.I.) (arts. 83 y 55 RP), exclusivamente en suelo urbano.

b).- Figuras de ordenación y regulación detallada o complementaria (no califican suelo):

-- Estudios de detalle (E.D.) (arts. 65 y 55 RP), solo en suelo urbano.

-- Normas Especiales de protección (NER) (Art. 78.3 RP) en toda clase de suelos.

-- Ordenanzas Especiales, (de policía y buen gobierno municipal, incendios, ferias, venta ambulantes, fiscales, medio ambiente, etc.)

-- Catálogos, de conservación (Arts. 86 y 55 RP)

c).- Figuras y proyectos de ejecución y gestión.

-- Proyectos de Urganización P.U.) o de Obras Ordinarias P.O.O.) (arts. 67 y 55 RP), en desarrollo de P.P. ó P.E. para suelo urbano.

-- Proyectos de Compensación, Cooperación o Expropiación y de Reparcelación (arts. 97 y 55, y 114 y 55 LS) en "polígonos" o "unidades de actuación". P.P. y P.E.-

-- Proyectos de obras de edificación o instalación, último estudio del desarrollo urbanístico del suelo (arts. 39 y 5 RG).

2.- Las figuras o proyectos anteriores de planeamiento, ordenación y ejecución tienen distinto ámbito espacial de aplicación, según la clase de suelo que desarrollen, con arreglo al siguiente esquema orientador:

FIGURAS Y FASES OBLIGATORIAS O POTESTATIVAS PARA DESARROLLO URBANISTICO.

CLASES DE SUELO		FIGURAS Y FASES OBLIGATORIAS				FIGURAS POTESTATIVAS.
		1ª Planeamiento ordenac	2ª Ejecución-gestión	3ª Ejecución material.	4ª Obras edific. instalac.	
NO URBANIZABLE		(Salvo P.Esp. obligatorio)	-	-	-	-Pl.Espec. Prot. -N.Esp.Prot. -Catálogos -Edificación
URBANIZABLE O APTO PARA URBANIZAR		Plan Parcial	Proy. ejecuc.	Proyecto Urbanización.	Edificación o instalación.	-Pl. Esp. -E.D.
URBANO	NO CONSOLIDADO	PERI	Proy. Ejec.	Proy.Urbaniz.	Edific.	E.D.
		E.D.	Unidad Actuac. Proy. ejecuc.	P.U./ P.O.O.	Edific.	---
	CONSOLI	---	Unidad Actuac.	Proy. Obra Orden.	Edific.	-P.Esp.Prot. -Catálogo -Ord.Espec.

3.- Las relaciones de obligatoriedad (necesario) o - potestad de redacción (posible) como condición previa para la obtención de licencia de edificación o instalación de cada una de estas figuras de planeamiento y ejecución, según la clase de suelo que desarrollen, depende de su específica exigencia y señalamiento en las presentes Normas o de que - voluntariamente los particulares acuerden redactarlos. (artículos 4 RP y 31 RG).

SECCION 2. DE LOS PLANES PARCIALES

Artículo 28.- CARACTERISTICAS GENERALES DE LOS PLANES PARCIALES.

1.- Los planes parciales desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada sector del suelo apto para urbanizar, señalado (en su caso) en los planos respectivos de - estas Normas Subsidiarias, mediante la ordenación detallada y completa de dichos sectores.

2.- Los planes parciales son instrumentos de ordenación integral y a nivel de detalle del territorio, de carácter derivado (de estas Normas) y mediatamente ejecutivos -

3.- Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones establecidas por el artículo 13 de la Ley del Suelo y 45 y 55 del RP y el anexo al reglamento del planeamiento de Reservas de Suelo para dotaciones de Planes parciales. Además, como mínimo las siguientes:



a).- Tipo o tipos de ordenación de los regulados en estas Normas, que se eligen para la zona o zonas del ámbito territorial del Plan. - - Cuando estas Normas fijaren el tipo o tipos de ordenación a aplicar en la zona que se -- trate, el Plan Parcial deberá respetar esta previsión.

b).- Delimitación de las zonas y, en su caso, subzonas en que se divide el territorio del - - Plan parcial, según las previsiones contenidas en estas Normas.

c).- Condiciones de edificación que, en su caso, completan las previstas con caracter general en estas Normas.

d).- Características de los servicios.

4.- Los Planes Parciales comprenderán los documentos especificados en el artículo 13.3 de la Ley del Suelo, y en 57 a 64 RP.

Artículo 29.- CARACTER DE LAS DETERMINACIONES DE PLANEA-- MIENTO PARCIAL.

1.- El carácter de las determinaciones de uso, intensidad, tipologías físicas o de diseño que se señalan expresamente en el suelo urbanizable puede ser:

a).- Obligatorio y vinculante, que deberán mantener, recoger y tratar las determinaciones tal y como se señalan a los planos, en estas Normas. Todas serán vinculantes, salvo especificación en contrario.

b).- Indicativo o sugerentes de una propuesta de estructura, aspecto, diseño o determinación de cualquier nivel, que se señala expresamente con tal sentido y que se considera conveniente mantener o reproducir.

c).- Delimitado, por no expresión o notación como máximo o mínimo admisible, en cada caso expresamente señalado.

2.- Serán determinaciones de carácter obligatorio para cada uno de los Planes parciales, en principio, los sistemas generales señalados en los planos que deberán -- mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función; y que no afecten a terceros. Igual

consideración tendrán las propuestas de tipologías y usos globales dominantes, estructura general u organización espacial del ámbito interior de los planes parciales que -- constituyan un sistema diferenciado en relación con los demás espacios del suelo urbano o urbanizable.

3.- Serán determinaciones de carácter indicativo - las propuestas de diseño concreto, volúmenes, morfología, concentraciones, red viaria secundaria o terciaria, usos pormenorizados, zonas libres interiores, y las que expresamente con tal carácter de construyan en las presentes - Normas porque convenga mantener, detallar o recoger en lo que poseen de sustantivo u ordenador del espacio de su conjunto.

4.- Serán determinaciones de carácter delimitador las que no podrán excederse por los planes parciales si - son máximas, ni disminuirse, si son mínimas, tales como - estandares de calidad, densidades, alturas, edificabilidades, plazos, tipologías edificatorias pormenorizadas y demás parámetros de diseño e intensidades que se configuren como umbrales mínimos o techos máximos, entendiendo que - se considerará como favorables las reducciones o aumentos que objetivamente beneficien al interés público, como se señale en el artículo 11.3.2 de las presentes Normas urba--

Artículo 39.- RESERVAS Y DISEÑO DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

1.- Las reservas de terrenos para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales o docentes, asistenciales viales y sanitarios, respetarán los mínimos establecidos en el artículo 13.2 de la Ley del Suelo apartado b), c) y e). Además se harán las reservas y contendrá las determinaciones señaladas en los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento en proporción a la población prevista para el ámbito territorial y de acuerdo con los módulos del Anexo de dotaciones del Reglamento.

2.- Las zonas verdes para parques y jardines se ubicarán necesariamente donde ya existiera arbolado importante y en sitios fácilmente accesibles y céntricos respecto a las viviendas a las que sirven, siendo preferente varios parques pequeños y repartidos. No se computarán como tales reservas de zona verde de Plan Parcial las que se encuentren en terrenos de máxima pendiente, superior al 25%, ni las que se constituyan como zona de protección de viales, cauces o líneas de comunicación, si bien, se cuidarán y tratarán como áreas de arbolado.

3.- En virtud del artículo 139.2, b) de la Ley del Suelo, las reservas exigidas para el Plan Parcial, o Plan especial de Reforma Interior, se establecerán físicamente y computarán con independencia de las superficies señaladas para equipamientos de sistema generales en estas Normas. (Arts. 45.1.c) "in fine", 47,3 y 49,1 RP).

Artículo 31.- CONDICIONES DE DISEÑO VIARIO DE LA URBANIZACION.

1.- El trazado viario del Plan Parcial se ajustará a los siguientes anchos mínimos, según la importancia del tránsito que haya de soportar, y soluciones de aparcamientos, debidamente justificado en cada caso:

a).- aceras: 1,5 metros.

b).- sendas peatonales: 5 metros.

c).- Distribuidores terciarios, o calles con tráfico de paso: 14/18 metros (objeto del Plan parcial).

d).- Calles de tráfico lento residencial, o en "fondo de saco" (objeto de Plan parcial)

-- sin aparcamientos(previstos en interior parcelas): 8-10 metros.

-- con aparcamientos laterales en línea: 10-14 m.

2.- En las intersecciones de los distribuidores -- primarios y secundarios se retranquearán las alineaciones de la edificación en torno a un círculo de protección para los enlaces, de un radio como mínimo igual al ancho mínimo total del distribuidor más importante.

3.- Se respetará el máximo técnicamente posible el arbolado existente; de modo que las vías se diseñen a lo largo de sus plantaciones en fila o se bifurquen o se hagan isletas para conservarlo, o incluso se modifiquen sus anchos, alineaciones y trazados para evitar en lo posible la destrucción innecesaria del arbolado existente.

4.- Los viales se ajustarán en lo posible a los caminos y sendas actuales respetando las edificaciones, topografía, e instalaciones agrícolas.

5.- Los viales señalados en los planos, son indicativos de su función, origen y destino, pudiendo modificarse su diseño en detalles que no alteren su contenido básico.

Artículo 32.- SERVICIOS URBANOS COMPLEMENTARIOS..

1.- En lo referente a dotaciones, usos, cálculos, especificaciones técnicas y de proyecto, etc., del abastecimiento de agua potable y de riego, depuración y vertido, suministro de energía eléctrica, pavimentación, -- aceras y jardinería, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y Técnicas de aplicación, exigiéndose la legislación sobre la materia: "Pliego de prescripciones -- técnicas generales para tuberías de abastecimiento de -- agua, O.M. 28-7-74, M.O.P. "Instalaciones de salubridad: alcantarillado" N.T.E. -ISA/1973, O.M. G-III-73 (B.O.E. 17-III-73) "Instalaciones de Salubridad: Depuración y - Vertido". Norma Tecnológica Edificación, NTE - ISD/1974, O.M. 9 de Enero de 1974, B.O.E. 16-1-74, M.V.; Reglamento Instalaciones Sanitarias, Circular Comisión Central de Saneamiento, B.O.E. 10-5-68; Decreto 2.414/1979 de 16 de Febrero (B.O.E. 30-4-79) etc.-

2.- Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra, - como mínimo cada 5 metros en cada acera, así como instalar bancos en las aceras cada diez metros; la observancia del artículo 3.6.3. y 5.24, sobre protección de arbolado será rigurosa en el proyecto de urbanización. Donde haya aparcamientos en línea o batería los árboles se ubicarán entre las plazas de estacionamiento, y no en las aceras, así como en los grandes aparcamientos públicos para proteger los vehículos.

3.- Deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas de la forma más ámplia posible, que al menos contemplará los siguientes puntos: Anchura sendas peatonales, bordillos rebajados, cruces de peatones, sendas en parques, acceso a lugares o edificios públicos, mostradores, cabinas telefónicas, aseos y servicios públicos, así como todos los que sean necesarios en cada circunstancia para cumplir dicha finalidad.

SECCION 3. DE LOS PLANES ESPECIALES.

Artículo 33.- CARACTERES GENERALES DE LOS PLANES ESPECIALES.

1.- Los planes especiales tienen por objeto en toda clase de suelos determinar la ordenación o ejecución, directa o derivada, de aspectos sectoriales del territorio, tanto por su especialidad espacial o ámbito restringido como especificidad temática o sector-problema que deba ser regulado (art. 17 y 55 L.S.).



2.- Los Planes especiales que se elaboren en el término municipal objeto de las presentes Normas podrán realizarse debido a tres motivos legitimadores:

a).- Derivados en desarrollo directo de un Plan Director Territorial de Coordinación que incluso *pudiera alterar o exigir la modificación* en las presentes Normas (art. 9,2, 17.1 y 2 y 116.3 L.S., y 76,1. RP).

b).- Independientes, en ausencia de PDTC (Planes Directores Territoriales de Ordenación) o cuando las presentes Normas no contuviesen las previsiones detalladas oportunas, con la finalidad de adoptar medidas de protección preventiva en áreas que constituyan una unidad y que así lo considere el órgano competente por razón de la materia específica de que se trata (art. 6 LS y 76.3 RP).

3.- Por razón de su objeto y operatividad los Planes especiales pueden ser:

a).- Planes operativos, de ordenación sectorial de un territorio, previsto o no en un plan previo, con dos grandes objetivos:

-- De protección, conservación o mejora, en toda clase de suelo.

-- De reforma interior o saneamiento de poblaciones, en suelo urbano exclusivamente.

b).- Planes ejecutivos, directamente, de obras o instalaciones previstas en un planeamiento previo.

Artículo 34.- DETERMINACIONES ESPECIFICAS DE LOS PLANES ESPECIALES.

1.- Los planes especiales, según su especifidad sectorial o ámbito que traten, contendrán las determinaciones y particularidades apropiadas a su finalidad y las demás delimitaciones que le impusiera, en su caso, el Plan o Normas de las cuales sean derivados. Cuando viniesen expresamente delimitados en las presentes Normas se atendrán a las determinaciones mínimas y objetivas que éstas señalen, sin perjuicio de las demás que le correspondan por su naturaleza, según la Ley y los Reglamentos. Cuando no se delimitaren en las presentes Normas podrán, no obstante, elaborarse Planes especiales con las finalidades del artículo

76.3 y 5 RP o con las que el órgano competente considere apropiada por razón de la materia (art. 76.3 R.P.), incluso Planes especiales de reforma interior no previstos.

2.- Los Planes especiales *operativos* de protección, derivados o independientes, y los Planes ejecutivos (siempre derivados), no podrán calificar suelo ni alterar el aprovechamiento urbanístico que a este suelo le asignase el Plan o Norma previos a la clase genérica de suelo en que actuase (no urbanizable, para los independientes).

3.- Por el contrario, es finalidad apropiada de los Planes especiales de reforma interior (PERI) la potestad de calificar suelo (usos y dominios) y regular los aprovechamientos urbanísticos intensidades y usos pormenorizados en su ámbito, y con sujeción a las limitaciones, determinaciones y objetivos que le asignen las presentes Normas (Art. 29.1. b) RP).- Cuando se redactasen planes de *reforma interior no previstos en las presentes Normas* subsidiarias, las determinacines de usos intensidad y aprovechamiento no podrán alterar ni la estructura fundamental ni las determinaciones generales de las aquí señaladas, artº 23.3 L.S. y 83.3 RP) salvo que se tramitare simultaneamente la modificación o revisión de las presentes.

4.- En ningún caso los Planes especiales de cualquier tipo podrán clasificar suelo ni suplir la ordenanza integral del territorio que compete a las Normas. (Artº. 17.1 LS, y 6 y 76,6 RP).

5.- Los documentos que contuvieran los Planes especiales se atendrán a los señalados en los artículos 17.3 y 23.2 LS. y 77 y ss. RP.

6.- Los planos especiales de reforma interior contendrán, como mínimo, las determinaciones estándares y documentos exigidos a los Planes Parciales en el Reglamento de Planeamiento (arts. 45 a 64) y en las presentes Normas, así como las cesiones fratuitas exceptuada la del 10% del aprovechamiento medio del sector y las que sobrepasen los límites del art. 83.3.1º LS). y las obligatorias no gratuitas que se señalen (con independencia de no expropiación y reparto por contribuciones especiales, del art. 145 LS), pudiendo señalar los sistemas de actuación y las unidades o polígonos para su ejecución y necesariamente los plazos de no ejecución y edificación si no se contuviesen expresamente a las presentes Normas, parte II de estas Normas (arts. 45 a 64 y 85 RP, y anexo del RP).

SECCION 4. DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

Artículo 35.- CARACTERES GENERALES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.



1.- Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar el suelo urbano, exclusivamente, con los fines que se señalen en cada caso las presentes Normas y con el margen de precisión, adaptación y completación que éstas y los planos le determinen, como requisito indispensable para su efectividad.

2.- Los Estudios de Detalle son instrumentos complementarios de ordenación integral, que ocupan el último del proceso de concreción urbanística, con funciones y complementarias de las determinaciones de las Normas para el suelo urbano directo.

Artículo 36.- UNIDADES DE DESARROLLO POR ESTUDIOS DE DETALLE.

1.- El suelo urbano objeto de las presentes Normas será objeto de Estudios de Detalle, de iniciativa pública o privada, en los ámbitos físicos y con las características que se señalan para cada caso en estas Normas a fin de completar mediante ellos las alineaciones, rasantes y demás elementos de urbanización necesarios para que las parcelas puedan adquirir la condición de solares. Su aprobación constituye por tanto condición previa para la concesión de licencias de edificación o parcelación.

2.- También podrán ser objeto de Estudios de Detalle aquellos espacios que, además de los señalados en el presente Plan, acuerde el Ayuntamiento de oficio o a instancia de particulares, con determinadas limitaciones.

3.- Aquellas parcelas que no reúnan las condiciones de solar a tenor de las presentes Normas y de los posteriores acuerdos municipales, y hayan de adquirirlo a través de su ejecución posterior de un Estudio de Detalle, en su caso, requerirán además de los requisitos señalados en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, la aprobación de un proyecto de obras ordinarias que se incorporará al proyecto de edificación que sirva de tasa a la concesión de la licencia. La efectiva realización de las obras de urbanización así proyectadas constituirá carga modal con la que deberá cumplir quien haga uso de la licencia.

Artículo 37.- CONDICIONES GENERALES.

1.- Los Estudios de Detalle podrán formalizarse con la finalidad de:

a).- Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieran señaladas en el Suelo Urbano y con las condiciones que aquí se fijan.

b).- Reajustar y adoptar las alineaciones y radantes previstas en el Plan, de acuerdo con las condiciones que fijen las presentes Normas --- adaptando a las situaciones de hecho, las que

por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.

c). Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en los Planes Parcial y Especiales de Reforma Interior que desarrollen las presentes Normas.

d). Fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos dentro de cada unidad de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones de las presentes Normas o con las propias de los Planes Especiales de Reforma Interior; que desarrollen éstas en los demás casos.

2.- Los Estudios de Detalle preverán su ejecución posterior mediante la delimitación de las unidades de actuación necesarias, contínuas o discontínuas, que permitan una más justa distribución de cargas y beneficios del planeamiento conforme a los artículos 117, 118, 119 y 124 de la Ley del Suelo y a lo autorizado en estas Normas.

3.- En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes, no se podrán reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres, zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4.- La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en las Normas, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquéllas.

5.- En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6.- Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias de las Normas Subsidiarias que no estuvieran previamente establecidas en las mismas, ni cambiar la calificación del suelo, ni establecer nuevas Ordenanzas.

7.- Será obligatorio su formulación cuando así lo exigiese explícitamente en las presentes Normas como condición previa para el otorgamiento de la licencia.

8.-Será potestativa su formulación si existiera acuerdo entre los propictarios afectados comprendidos en parcelas o solares, de, como mínimo, 500 m2. de superficie total, contínua o discontínua.

Artículo 38.- REQUISITOS DE DISEÑO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

1.- En todos los casos deberán mantenerse las determinaciones fundamentales de las Normas y las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 3 y 4 del artículo anterior:

a).- Alcanzar la totalidad de la superficie edificable normal asignada a las edificaciones señaladas en los planos con alturas obligatorias o recomendables.

b).- No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso, ni modificar la tipología de la edificación exigida.

c).- No disminuir el porcentaje asignado de las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas en los planos, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.

2.- A estos efectos la superficie neta del Estudio de Detalle será la contenida dentro de los límites señalados en cada caso, excluyendo los viales existentes ya urbanizados, pero incluyendo los que todavía no se hubiera abierto y se señalen en las Normas, o los retranqueos que hubieran de cederse para vial público. La superficie edificable de proyecto será como máximo la [illegible] zada por las alturas obligatorias o recomendables contenidas en los planos.

3.- Deberán tenerse presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:

a).- No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten (y,en su caso,tratarlas como fachadas nobles) retranqueándose de las lindes y medianeras para hacer las cuatro fachadas con viviendas exteriores.

b).- Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contíguas con revocos pintados, dibujos, pinturas o motivos escénicos, a presentar al Ayuntamiento quien, previa audiencia a los vecinos de la zona, podran aceptarlas o proponer otras, a costear por cuenta de la promoción del Estudio de Detalle.

c).- No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.

d).-Respetar íntegramente todos los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar.

e). Los cerramientos o vallados de las propiedades privadas colindantes a un espacio público liberado por un Estudio de Detalle tendrán las características que se señalan en el artículo

f).-Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contíguas existentes.

Artículo 39.- GESTION Y EJECUCION DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

1.- Se entenderá que el ámbito del Estudio de Detalla puede constituir simultáneamente una unidad de actuación, contínua o discontínua, conforme el artículo 117.3 L.S. y en virtud de los artículos 98 y 118 L.S. y 38 y 101 R.G., siendo su sistema de actuación por compensación mediante reparcelación, como libremente convengan los interesados, conforme a los artículos 119.3 y 124.1 L.S. y 77 y 78 R.G.; en otro caso los sistemas serán los de cooperación o expropiación.

2.- Los plazos de edificación, en el ámbito de los Estudios de Detalle, se entenderán contados desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle y, en su caso, a partir de la resolución firme en vía administrativa del expediente de reparcelación cuando éste fuese necesario - (arts. 98.2 L.S. y 104 R.G.), no pudiendo autorizarse licencias "a cuenta" en su ámbito.

3.- Cuando se considere voluntariamente que no - - existe desigualdad en la atribución de cargas y beneficios del Estudio de Detalle o hubiese un único propietario, o todos los propietarios afectados renunciasen expresamente a la reparcelación, no será necesaria la formulación y tramitación del expediente de reparcelación, pudiendo concederse licencias de edificación en el ámbito del - Estudio de Detalle una vez aprobado el mismo, con las condiciones de cesión previa al Ayuntamiento de todos los espacios públicos señalados (art. 73 R.G.).

4.-Será condición previa a la concesión de licencias de edificación en el ámbito de un Estudio de Detalle, que el Ayuntamiento haya adquirido en pleno dominio y libre de cargas todos los terrenos destinados a viales y -- equipamientos comunitarios que se incluyan como públicos en la ordenación, excepto en los casos especiales del sistema de compensación. En todo caso será preciso también que se haya asegurado el costeamiento por los afectados - de las obras de urbanización que les correspondan, así como el mantenimiento de las mismas en su caso.

5.- Aquellos derechos de aprovechamiento disponi-- bles (D), no autoacumulados en el Estudio de Detalle y -- que no sean objeto de cesión de pleno dominio, no implicarán suspensión del otorgamiento de licencias, cuando no - hubieran de dificultar la concesión de las mismas, pudiéndose permitir el Ayuntamiento la ocupación temporal de -- los terrenos correspondientes, para destinarlos a los usos y fines previstos en las Normas con las oportunas garan-- tías de titularidad del dominio del propietario privado

6.- Los costes de urbanización que deberán como máximo, sufragas los afectados por un Estudio de Detalle no excederán de los que correspondan a la instalación y equipamiento de zonas verdes y espacios libres en la proporción de 18 m2. por cada 100 m2. de edificación a realizar. Por otro lado deberá también costear en toda su integridad la urbanización de los viales de acceso rodado a los solares creados.

Artículo 40.- DOCUMENTACION DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

1.- Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos como mínimo:

a).- Memoria justificativa de la procedencia de su redacción y de las soluciones adoptadas, conteniendo:

i - Justificación de su carácter obligatorio u optativo y garantías del cumplimiento de - las determinaciones exigidas en cada caso.

ii - Justificación de que no se reducen los espacios destinados a viales ni se reduce el porcentaje de las superficies correspondientes a espacios libres.

iii - Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará además una justificación comparativa mostrando que no se aumentan - los volúmenes edificables autorizados por el Plan, así como todas laas demás condiciones establecidas en los artículos anteriores.

iv - Se incluirá en todo caso, y como anexo, -- una expresa referencia a las condiciones - en que se ha realizado la información pública, contenido de sus alegaciones y la - decisión que como consecuencia haya adoptado la Corporación.

b).- Planos a escala como mínimo 1/500, incluyendo necesariamente planos de: situación, parcelario y de delimitación, de la ordenación vigente, del estado actual de los terrenos y de la edificación; y los que reflejan con detalle - la ordenación proyectada superponiéndola a la vigente, debidamente acotados; con alineaciones y rasantes; los croquis o esquemas que --

permitan una correcta valoración de la racionalidad de los espacios públicos y del conjunto de la solución propuesta en relación estética y tipología con las edificaciones del entorno urbano, con fotomontajes o dibujos suficientemente analíticos de las características arquitectónicas y volumétricas de dicho entorno.

2.- Los Estudios de Detalle se acompañarán simultáneamente, del correspondiente Proyecto de Obras Ordinarias que permita valorar las obras y costos de urbanización a los efectos de los artículos 41, 58 y siguientes del REglamento de Gestión, así como, en su caso, del respectivo Proyecto de Reparcelación o de Estatutos y Bases de Actuación en el Sistema de Junta de Compensación, que lo desarrolle para su tramitación simultánea posteriorm conforme a los artículos 81 a 84 y 166 y 167 del R.G.

SECCION 5. PROYECTOS DE EJECUCION MATERIAL.

Artículo 41.- PROYECTOS DE URBANIZACION Y DE OBRAS ORDINARIAS.

1.- Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes de las presentes Normas o de los Planes Parciales y Especiales de Reforma Interior que lo desarrollen y, en su caso, de los Estudios de Detalle, conforme a los artículos 15 LS y 67 y 68 E.P.

2.- Los proyectos de urbanización constituirán instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevee en cuanto a obras de urbanización tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

3.- Con independencia de los proyectos de urbanización podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, proyectos de obras ordinarias en el suelo urbano, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamientolocal y otras similares, sin el procedimiento del artículo 41 de la Ley del Suelo (art. 57.3 RP).

4.- En ningún caso, tanto los proyectos de urbanización como los de obras ordinarias podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.



5.- Los proyectos de urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

6.- Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

7.- Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación de estas NNSS salvo que dichas alteraciones estuviesen previstas o fuesen competencia de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se tramitarán conjuntamente el proyecto y el Estudio de Detalle.

Artículo 42.- OBRAS DE URBANIZACION.

1.- La obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización que deberán ser desarrolladas en los documentos respectivos, serán las siguientes:

a).- Pavimentación de calzada, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.

b).- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes.

c).- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.

d).- Red de distribución de energía eléctrica.

e).- Red de alumbrado público.

f).- Jardinería en los espacios libres.

g).- Redes de gas, telefonía y otras, si se estima necesario.

2.- Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de laciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Artículo 43.- DOCUMENTACION DEL PROYECTO DE URBANIZACION O DE OBRAS.

1.- El Proyecto de Urbanización estará integrado por los documentos siguientes, salvo que se demuestre -- que alguno resultara innecesario:

a).- Copia oficial de los documentos del Plan o - Estudio aprobado definitivamente en el que - se base el proyecto de urbanización que se - pretende ejecutar.

b).- Plano debidamente acotado en el que se fijen los límites del área afectada por el Plan o Polígono cuya urbanización se proyecta. En - este plano se reflejarán también la situación de las obras, los espacios viales, parques y jardines de cesión al Ayuntamiento y los que quedan de propiedad privada.

c).- Memoria resumen que defina las características principales del conjunto y de los proyectos específicos parciales que integran el -- proyecto general, así como justificación de la participación pública realizada.

d).- Proyecto específico o capítulo independiente para cada clase de obras o servicios, que contendrá:

1ª.- Memoria descriptiva del proyecto con el detalle de las soluciones técnicas adoptadas, los criterios seguidos para cumplimentar los Reglamentos e Instrucciones Nacionales y las Normas municipales, los criterios generales de cálculo, las características de las obras, la conexión con el exterior, los reajustes con relación al Plan, revisión de precios, presupuestos con las restantes obras de urbanización, y que irá acompañada de anejos de cálculos justificativos, reajustes respecto al Plan, características del proyecto y conformidad previa y expresa a los proyectos de las instalaciones en el caso de que la ejecución, conservación o explotación de las mismas dependan de Organismos distintos del Ayuntamiento.

2ª.- Planos de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarior, así como los de los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretender ejecutar.

3ª.- Presupuestos con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios simples y descompuestos.

d).- Pliego de condiciones técnicas y condiciones económico-administrativas en el que se recogerá, además: plazo y etapas de las obras de realización de las obras de urbanización; plazo de ejecución de los servicios mínimos que señalan las presentes Ordenanzas y el ar

tículo 59 RG. para que puedan iniciarse las - obras de edificación y plazo de garantía de - las obras de urbanización (art. 69.2 RP).

f).- Presupuesto general.

- Pliego de condiciones económico-facultativas de cada proyecto parcial.



2.- En los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de fijarse los plazos y etapas de realización de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

3.- La aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y el pago de las tasas municipales correspondientes sobre el total del presupuesto del proyecto, o de cada una de las etapas de ejecución se entenderá que suple y hace improcedente el otorgamiento de la licencia de las obras comprendidas endicho presupuesto o en cada etapa de su ejecución.

4.- Los Proyectos de Obras Ordinarias tramitados a instancia de particulares con la finalidad prevista en el artículo 3.16.3 de las presentes Normas comprenderán los mismos documentos y determinaciones exigidas para los Proyectos de Urbanización y seguirán idéntico proce-

dimiento que el establecido para la concesión de licencias. Su aprobación definitiva, con la correspondiente liquidación de tasas, equivalente a un efectivo otorgamiento de licencia municipal de obras.

5.- Para aplicación de los criterios y determinaciones de diseño de los proyectos de urbanización y de obras ordinarias que se ejecuten en el ámbito del suelo urbano actual se tendrán en cuenta los contenidos en el artículo 31 de las presentes Normas, de diseño del viario.

CAPITULO 2. GESTION Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO.

SECCION 1.- DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ACTUACIONES URBANISTICAS.



Artículo 44.- PRINCIPIOS BASICOS DE LA GESTION URBANISTICA

1.- La iniciativa pública municipal en las fases de planeamiento, desarrollo y ejecución, debe suscitar, en la medida más ámplia posible la iniciativa particular. En todo caso, el Ayuntamiento velará para que esta iniciativa cumpla estrictamente las obligaciones y cargas legales y los demás compromisos, garantizando a la misma la apropiación de los beneficios derivados de la ordenación (arts. 4, 52, 53, 114 y 115 LS. y 1.8).-

2.- Los Planes Especiales de Reforma Interior y los Planes Parciales deberán establecer, en todo caso, el carácter de su ejecución, y, por tanto, las condiciones de los sistemas de actuación correspondientes, salvo que expresamente se contuvieran en las presentes Normas (art. 119.3 LS y 36 y 55 RG).

3.- Si los Planes hubieran sido redactados y formulados por el Ayuntamiento deberán suscitar la iniciativa de los propietarios en orden a la ejecución de la obra urbanizadora y a la edificación, determinando el régimen de la colaboración privada a tales fines.

4.- Si los Planes fueran de iniciativa particular deberán contener las previsiones exigidas por el artículo 53.2 de la Ley del Suelo en orden, especialmente, adeterminar con toda precisión las condiciones de ejecución de las obras de urbanización y de edificación, los compromisos asumidos por los promotores a tal respecto, así como el régimen de conservación de la urbanización una vez ultimada y recibida por el Ayuntamiento y el sistema de garantías del cumplimiento de todo ello. En todo caso, en los Planes de iniciativa particular deberá quedar perfectamente establecido el régimen de la colaboración privada en cuanto a tipo de actuación, potestades y competencias retenidas en todo caso por el Ayuntamiento, derechos y -- obligaciones de los propietarios iniciales y de los futuros adquirentes y sistema de actuación y organización de ésta (arts. 53 y 62 LS, 46 y 167 RP y 67 a 70 RG).

5.- En cuanto a los criterios para la determina- - ción de cada caso del sistema de actuación se estará a lo dispuesto en los números 2 y 3 (párrafo final) del artículo 119 de la Ley del Suelo.

Artículo 45.- ACTUACIONES PUBLICAS Y PRIVADAS.

1.- Las actuaciones de transformación y aprovechamiento del suelo previstas por estas Normas Subsidiarias, en razón de los agentes que las asumen y realizan, se clasifican, en públicas, privadas o mixtas.

2.- Son actuaciones públicas las ejecutadas por - una Administración pública, distinguiéndose entre las

a).- Municipales, del Ayuntamiento.

b).- Extramunicipales, de otros entes y órganos de la Administración pública.

Se entiende que la actuación es pública no solo -- cuando la Administración actúa por sí misma a través de - sus órganos, sino también cuando opera a través de entidades urbanísticas colaboradoras de naturaleza pública o -- privada.

3.- Son actuaciones privadas las ejecutadas por -- particulares, sean o no propietarios del suelo, a su íntegra costa.

Se distinguen dentro de las privadas:

-- Individuales, las asumidas por una persona física o jurídica a título propio.
-- Asociadas, las asumidas bajo la forma de Juntas de Compensación u otras Entidades Urbanísticas Colaboradoras, en especial, las de conservación de las urbanizaciones.

4.- Son actuaciones mixtas las ejecutadas a través del sistema de cooperación, por concesión, a través de sociedades urbanísticas de capital público y privado o cualquier otra forma de colaboración entre la Administración y los particulares.

Artículo 46.- EJECUCION DE PLANEAMIENTO.

La ejecución última de planeamiento, tanto pública como privada, una vez aprobadas las figuras necesarias, se realizará según los casos mediante:(ver artículo 27 de estas Normas).

a).- Solicitud directa de la licencia de edificación u obras para ejercer el derecho de edificar otorgado.

b).- Urbanizando simultáneamente con el otorgamiento de la licencia mediante proyecto de obras ordinarias si la parcela no fuese solar.

c).- Delimitando un polígono o una unidad de actuación previa a la edificación para el reparto equitativo de cargas, si no reuniese todos los requisitos para la edificación.

d).- Realizando el proyecto de compensación, cooperación o reparcelación que impusiera el planeamiento y urbanizando consecuentemente mediante b) y a).

Artículo 47.- DELIMITACION DE POLIGONOS O UNIDADES DE ACTUACION.

1.- La delimitación de un polígono o unidad de actuación deberá hacerse, además de con los requisitos que exige la Ley (art. 117 L.S. y 36 RG), conforme a

a).- Adoptar aquellos que impongan las Normas de sus determinaciones.

b).- Proponer voluntariamente por los interesados aquéllas que estime convenientes de acuerdo con los criterios anteriores (art. 124.1 LS).

2.- La delimitación y gestión de un polígono o unidad de actuación deberá ir acompañada de la elaboración de un Plan Especial o Estudio de Detalle cuando las Normas lo determinen o cuando, en otro caso, en razón a la naturaleza de la actuación que se pretenda, el Ayuntamiento lo estime necesario de acuerdo con la especial finalidad de ambas figuras de planeamiento.

3.- Será ejecutable el Plan mediante concesión directa de licencia y sin necesidad de proceder a la delimitación de polígonos o unidades de actuación, en aquellas propiedades con posibilidades de ser edificadas por reunir las condiciones de solar de acuerdo con el Plan y que no necesiten proceder a una redistribución de cargas y beneficios por no estar sujetas al deber de cesión de suelo o por no necesitar redistribución de su aprovechamiento tipo con otras parcelas.

4.- La delimitación de polígonos o unidades de actuación para la ejecución de las Normas o del Plan o estudio correspondiente seguirá alguno de los criterios siguientes:

a).- Polígonos completos, con todos los requisitos del art. 12.2. LS.

b).- Unidades de actuación que permitan, al menos, la distribución justa entre propietarios de beneficios y cargas derivados del planeamiento (arts. 97.2, 117.3 y 124.1, LS; y 36.3 y 72 RG).

c).- Ejecución directa de algún elemento aislado de los sistemas generales, en su caso (arts. 117.1 y 134 LS; y 31,4 RG).

d).- Actuaciones aisladas que por no permitir una distribución de cargas y beneficios, deben ejecutarse mediante expropiación (art. 64, 65.3 y 134.2 LS).

Artículo 48.- MODALIDADES DE LA GESTION URBANISTICA.

Para conseguir un equitativo reparto de cargas y beneficios en el suelo urbano, bien para la obtención de cesión obligatoria o bien para su ocupación y utilización conforme al Plan, podrá realizarse en virtud de los artí-

culos 3.2., 83.3, 119,2 y 124.1 de LS., mediante cualquiera de las siguientes alternativas o combinaciones de ellas:

a).- Reparcelación obligatoria de oficio o a instancia de parte en especie o económica indicada para su tramitación conjunta de Estudio de Detalle, en su caso (Arts. 97 y 55, y 125.2 LS, y 71 a 130 RG).



b).- Reparcelación voluntaria en unidades contínuas o discontínuas, que podrá ser entre parcelas aisladas o en su caso aplicarse a Estudios de Detalle (art. 78.3 RG).

c).- Expropiación forzosa y contribuciones especiales, o con pago mediante permuta con otras parcelas, en unidades de actuación aisladas (según arts. 113, 145 LS; y 26.2-a y 28.2-c del R.D. 3250/1976 de 30 de Diciembre) o mediante parcelas resultantes urbanizadas en la propia área expropiada (arts. 142 LS, 207.2 y 208 RG).

d).- Compensación y cooperación en polígonos completos, indicando para cuando se trate de Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle que por sus dimensiones y carácter de la promoción lo requieran (*arts. 119 y 55 LS*).

e).- Permuta con otras parcelas del Patrimonio Municipal de suelo por acuerdo entre ambas partes (art. 113, LS, 207.1 y 208 RG).

f).- Cesión del derecho de superficie que, sin la enajenación del dominio del suelo, permita su utilización por el Ayuntamiento o por particulares conforme a los fines del Plan, adecuado para la rehabilitación de edificios -- (Arts. 171 y 55 LS).

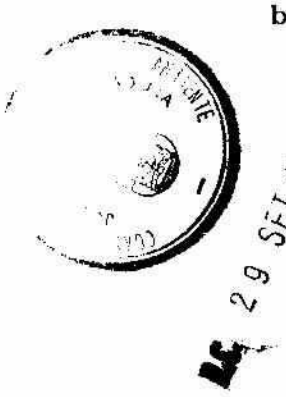
g).- Constitución de servidumbres que podrá imponerse conforme al artículo 68. LS.

SECCION 2.- ACTUACIONES SISTEMATICAS Y ASISTEMATICAS.

Artículo 49.- ACTUACIONES SISTEMATICAS DE EJECUCION.

1.- La ejecución de los polígonos o unidades de actuación se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

a).- Sistema de compensación, en el que los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización de los términos y condiciones que se determinen y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular, repartiéndose entre ellos las cargas y beneficios que pueda reportar la operación urbanística (arts. 126-130 LS. y 157-185 RG).



b).- Sistema de cooperación, en el que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos. Su aplicación será mediante la reparcelación obligatoria o voluntaria, en cualquiera de sus modalidades. (arts. 131-133 LS y 186-193 RG).

c).- Sistema de expropiación, que podrá aplicarse por polígonos o unidades de actuación para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística o la de alguno de sus elementos, o para realizar actuaciones aisladas en suelo urbano, o como sistema de sanción (arts. 66 y 124.2 LS). (Arts. 134-135 LS, y 194-212 RG).

2.- La Administración actuante elegirá el sistema de actuación aplicable, oidos los afectados y según las necesidades, medios económicos-financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación (art. 119.2).

3.- El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resultes especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales. El pago del justiprecio en las expropiaciones podrá verificarse en efectivo, o, de acuerdo con el expropiado, por permuta con otras parcelas del beneficiario de la expropiación (Art. 145 y 113 LS).

Artículo 50.- ACTUACIONES ASISTEMATICAS POR REPARCELACION EN SUELO URBANO.

1.- La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al Plan (arts. 97.2 LS; y 71 y 72 RG).

2.- La reparcelación podrá ser:

a).- De oficio o voluntaria.

b).- En unidades de actuación continuas o discontínuas.

c).- Simplemente económica.

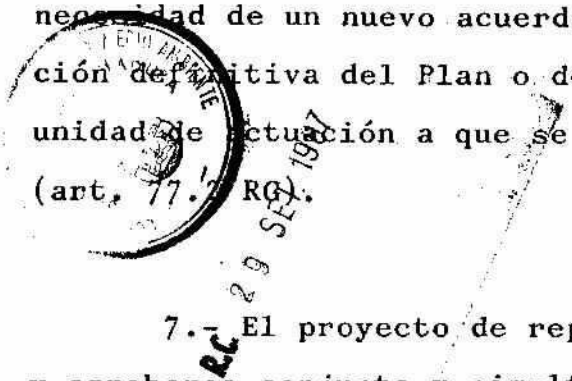
d).- Normalización de fincas.

3.- Las obligaciones y cargas de los propietarios del suelo serán objeto de distribución justa entre los mismos, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que libremente convengan mediante compensación o reparcelación (art. 124 LS).

4.- La reparcelación puede formularse con carácter obligatorio de oficio o a instancia de algunos de los interesados, o con carácter voluntario, si así lo solicitan.

5.- La reparcelación se extiende a todos los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación definido en las Normas o delimitado por el procedimiento del art. 38 RG.

6.- La unidad reparcelable quedará determinada, sin necesidad de un nuevo acuerdo, cuando recaiga la aprobación definitiva del Plan o delimitación del polígono o unidad de actuación a que se refiere el número anterior (art. 77.2 RG).



7.- El proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con el Plan o con la delimitación del polígono o unidad de actuación (arts. 81 y 101.2 RG).

8.- En los casos de reparcelación voluntaria, la unidad reparcelable podrá ser discontínua e incluso referirse a parcelas aisladas, siempre que quede asegurado el cumplimiento del Plan y no se irrogen perjuicios a terceros propietarios (art. 78.3 RG).

9.- Cuando por las circunstancias de edificación en una actuación urbanística, más del 50 por 100 de la superficie edificable de un polígono o unidad de actuación se halle edificado conforme al Plan, no siendo posible llevar a cabo la reparcelación material de los terrenos de toda la parte de la misma, la reparcelación se limitará a la redistribución material de los terrenos restantes y establecer las indemnizaciones económicas sustitutorias que procedan entre los afectados, conforme a los criterios de la reparcelación simplemente económica del artículo 116 RG. Podrán concederse licencias, previo depósito de la cantidad económica necesaria, en concepto de cuota de reparto de cargas o indemnización sustitutoria --según la edificabilidad de la parcela-- destinada a subvenir a

la expropiación (tasada conjuntamente o justipreciada en el proyecto de reparcelación económica correspondiente) de los terrenos de cesión obligatoria, actuando el Ayuntamiento como feduciario temporal de la comunidad reparcelatoria de dicha unidad de actuación (arts: 99.3, 125.2, LS; 74, 79, 89, 90, 92 y 116 RG).

10.- Siempre que no se precisa la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea necesario regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento, se aplicará el procedimiento de normalización de fincas, conforme a los artículos 117 y 121 RG.

11.- Tanto la reparcelación formulada voluntariamente por los interesados, como la reparcelación simplemente económica y la normalización de fincas se benefician de procedimientos de tramitación abreviada, de conformidad con el Capítulo V del Título III, del Reglamento de Gestión Urbanística.

12.- Se aplicarán supletoriamente a la reparcelación las normas de la expropiación forzosa (art. 102.2 LS).



20 SET. 1937

T I T U L O I V.

REGIMEN URBANISTICO DE CADA CLASE DE SUELO

Artículo 51.- CRITERIOS DE APLICACION DE LA REPARCELACION VOLUNTARIA.

1.- El suelo para la cesión obligatoria cuyo aprovechamiento es acumulado en la parte edificable, procederá prioritariamente de las zonas de reserva de uso público señaladas en el propio solar (autoacumulación del aprovechamiento); y cuando estas no existieran, o se agotaran, el suelo necesario procederá de otra parcela distinta, mediante la acumulación del aprovechamiento de ésta en el solar edificable (transferencia del aprovechamiento).

2.- No procederá acordar el pago o depósito en metálico o garantía alguna sustitutoria de las cesiones de suelo exigidas en la reparcelación, salvo cuando se verificase con arreglo a la reparcelación símplemente económica o en virtud de indemnizaciones sustitutorias o compensaciones económicas (art. 99 y 125 LS).

3.- El Ayuntamiento, para aceptar la cesión de suelo previa a la concesión de la licencia, podrá imponer las condiciones necesarias en el señalamiento de la ubicación exacta, dimensiones unitarias expropiadas, accesos o servidumbres, proximidad a otros bienes de dominio público, etc. referentes a la parcela que voluntariamente se le cede; condiciones y servidumbre que figurarán en la licencia y en el registro de las parcelas segregadas respectivas. O, en otro caso, podrá rechazar la cesión y proponer lugares alternativos. Similares condiciones podrá imponer para aceptar la cesión de inmuebles, que por razones económicas constituyesen una carga excesiva, ponderándola con criterios sociales, culturales o de utilidad pública.

CAPITULO 1: REGIMEN DE SUELO NO URBANIZABLE.

SECCION 1. DE LA CLASIFICACION Y REGIMEN JURIDICO.

Artículo 52.- DELIMITACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Constituyen el suelo no urbanizable de las presentes Normas Subsidiarias aquellas áreas del territorio municipal que deben ser preservadas del proceso de desarrollo urbano con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza y con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento integrado. Sus límites, subclases de suelo y áreas vienen grafiados en los planos respectivos (artículo *11.3, 12.2.4., 80 y 86 LS*).

Artículo 53.- CLASIFICACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Se distinguen cuatro grandes subclases de suelo no urbanizable:

A).- Suelo No Urbanizable de Protección Especial, (SNUPE), en razón de su excepcional valor natural, agrícola, forestal y paisajístico, o para la defensa de su equi*librio ecológico* (*art.* 11.3, 12.2.4, y 86.2 LS; y 19.1.d) y 36.a RP).

-- Sistema natural, con sus zonas de respeto, parajes o sitios de singular valor paisajístico que exijan su especial conservación u potenciación en su estado primigenio.

-- Sistema productivo, con sus diversas zonas de relativo interés agrícola, agrario, forestal, ganadero, minero, hidrológico, embalses, riegos, etc., que por sus características especiales aconsejen su protección y potenciación.

-- Sistema cultural, constituido por sus previsibles zonas de yacimientos arqueológicos, y elementos, que por su singular valor deban protegerse y revalorarse.

B).- Suelo No Urbanizable de Protección General (SNUPG), que en razón de su relativo valor agrícola o por la potencial explotación de sus recursos naturales o por su estado actual que precise su regeneración (no siendo incluible en la subclase anterior, ni debiendo ser urbanizable) debe protegerse con medidas cautelares estratégicas de carácter extensivo que refuercen su función de equilibrador ecológico del territorio. Podrán autorizarse ciertas instalaciones agrarias mediante controles cautelares especiales (arts. 86.1 LS; y 24.a y 36.b y c RP).

C).- Suelo No Urbanizable de Tolerancia (SNUT) es un suelo que en razón de su cercanía al casco y sus fáciles accesos debe ser potenciado para la instalación de todo tipo de industrias de tipo agrícola, como granja, vaquerías, almacenes de productos agrarios, etc. compatibles con la actual situación de pastos y viñas.

Podrán autorizarse ciertas pequeñas instalaciones de transformación de productos mediante controles cautelares especiales.

D).- Suelo No urbanizable de Protección de Sistemas Generales (SNUPSG), definido por las franjas de protección y servidumbre establecidas para salvaguarda de la función de los sistemas generales. En todo caso, su régimen jurídico y de edificación se someterá a las condiciones urbanísticas exigibles para las zonas de las subclases anteriores por las que crucen o donde se hallen las vias, instalaciones o conducciones, además de las condiciones propias exigidas por la legislación protectora de cada uno de estos sistemas generales de servicio público. En principio se distinguirán servidumbres para sistemas generales tales como carreteras comarcales o locales, caminos, cañadas, canales, cauces de arroyos, barrancos, tendidos eléctricos o telefónicos, etc., con referencias a distancias mínimas de la edificación y cerramientos de sus zonas de dominio público, afección de servidumbres, etc. (arts. 19.1.b., 25.1.b., 26.2, 27, y 38 2º h. RP).

Artículo 54.- REGIMEN JURIDICO GENERAL.

1.- En el suelo no urbanizable las presentes NNSS establecen las medidas y condiciones precisas para la conservación, protección y potenciación de todos y cada uno de sus elementos naturales productivos o culturales, bien sea suelo, flora, fauna o paisaje, o bien sean sistemas generales, a fin de evitar su degradación y de

las edificaciones y parajes que por sus características especiales lo aconsejen, con el ámbito de aplicación por subclases, áreas o zonas que se especifican (artº 12.2.4.LS).

2.- El Suelo No Urbanizable, cualquiera que sea su clase o subclase, carece de aprovechamiento urbanístico - alguno. Las limitaciones a la edificación, al uso y a sus transformaciones que sobre él se impusieran en las presentes Normas, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización; siempre que tales limitaciones no afectasen al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva o no constituyesen una enajenación o expropiación forzosa del domicilio (artº. - 87.1, 104 y 107 LS; y 137, 139 a 143 RG).

Artículo 55.- <u>REGIMEN CONCURRENTE DE LA LEGISLACION SECTORIAL AGRARIA</u>.

1.- El suelo rústico deberá utilizarse en la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad nacional. El cumplimiento de la función social de la propiedad de fincas rústicas, cualquiera que sea su naturaleza pública o privada de su titular, le obliga a:

a).- Que sea explotada la tierra con criterios técnico-económicos apropiados según su destino - agrario más idóneo o utilizada para otros fines, sin perjuicio de la debida rentabilidad

para el particular, atendiendo en todo caso al interés general.



b). Que en las fincas de aprovechamiento agrario se realicen las transformaciones y mejoras necesarias para conseguir la más adecuada explotación de los recursos naturales disponibles de acuerdo con el nivel técnico existente y siempre que las inversiones necesarias sean *rentables desde un punto de vista económico* y social (artº. 1 y 2 Ley Reforma y Desarrollo Agrario, Decreto 11/73, de 12 de Enero, B.O.E.: 2-3. Febrero 1973).

2.- Los cultivadores directos están obligados a *ejecutar* las labores y trabajos agrícolas que, a uso y costumbre de buen labrador, exijan las explotaciones agrícolas de cualquier índole que tengan a su cargo (artº. 1ª Ley 5 de Noviembre de 1940, Jefatura del Estado, B.O. 15, sobre intensificación de cultivos, no derogada por la Ley R.D.A.).

3.- En virtud del artículo 85.1. limitación 4ª de la Ley del Suelo, en las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos calificados como aptos para la urbanización (mientras no posean Plan Parcial) o suelos no urbanizables no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria y, en particular, *en los artículos 43 a 48* de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario. Por la Orden Ministerial (Agricultura) de 27 de Mayo de 1958 (B.O.E. de 13 de Junio

de 1958) (no derogado por la ley anterior). Se fijan las siguientes unidades mínimas de cultivo a efectos exclusivamente agrarios para el municipio de Cabeza del Buey:

a).- En secano: 2 Has. (20.000 m2.)

b).- En regadío: 0,25 Has. (2.500 m2.)

4.- La unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudiesen hacerse, no son equiparables, bajo ningún concepto, a la parcela mínima susceptible o no de ser edificada que, en virtud de la ley del suelo, se señala en cada zona del suelo no urbanizable de las presentes Normas con total independencia de que el suelo sea de secano o regadío.

5.- La concurrencia espacial de la legislación sectorial agraria sobre el suelo clasificado por las presentes Normas como no urbanizable, en cuento a la fijación eventual de unidades mínimas de cultivo, no vincula a la delimitación del derecho de propiedad para el ejercicio de las facultades de edificación que vienen reguladas por la legislación urbanística y, en su virtud, por los planes o normas que la desarrollan. La condición de edificable de toda parcela viene inpuesta por la legislación sectorial urbanística, con salvaguarda de los planes o normas del Ministerio de Agricultura..

6.- En conformidad con lo precedente, las parcelas mínimas edificables y el concepto de núcleo de población, del régimen urbanístico del suelo no urbanizable o del apto para la urbanización, hasta que posea Plan Par-

cial aprobada, no es necesariamente coincidente con la -- eventual división rústica propia de las unidades mínimas de cultivo. En todo caso las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria deberán ser respetadas como mínimas indivisibles para sus fines agrarios que le son propios, y a sus nuevos efectos registrales y civiles en las transferencias de propiedad.

7.- En consecuencia las superficies de suelo mínimas susceptibles de ser o no edificables en cada zona -- del suelo no urbanizable señaladas por las presentes Normas podrán ser mayores, iguales o incluso menores (sin - segregación posible en este útlimo caso, quedando en "pro-indiviso" la propiedad) que las unidades mínimas de cultivo indicadas, indiferentemente de la eventual condición - de secano o regadío a que se adscriba el terreno concreto.

8.- Con independencia de las unidades mínimas de - cultivo establecidas por la O.M. de 27 de Mayo de 1958, cuando sobre un espacio agrario existiese un plan del Ministerio de Agricultura, en Comarcas o Zonas determinadas por Decreto, referentes a Obras y Mejoras Territoriales, Grandes Zonas de Interés Nacional, Zonas de Ordenación de Explotaciones, Comarcas mejorables o Concentración Parcelaria, así como intervenciones para Explotaciones Familiares o Comunitarias, u otras finalidades análogas, a que - se refiere la ley de Reforma y Desarrollo Agrario, o Planes cualesquiera de colonización, anteriores a ésta, el - régimen jurídico de la propiedad, unidades indivisibles, requisitos y demás condiciones, serán en todo caso las -- que en tales Planes y en sus documentos públicos se exijan, respetándose sus determinaciones y limitaciones en -

el planeamiento de las presentes Normas o en los Planes que las desarrollen (art. 85.1, 2ª LS).

Artículo 56.- TRANSFORMACIONES Y ACTUACIONES IMPREVISIBLES.

1.- Cuando se pretendiese la transformación y puesta en regadío de un terreno --o cualquiera otra transformación económica de cultivos, reforestación, alumbramiento de aguas-- o se produjeran descubrimientos arqueológicos, mineralógicos o de otros usos no previstos, bien por iniciativa pública, concesión o iniciativa privada, en zonas de suelo de las presentes Normas con distinta clasificación a las que correspondería por razón de la protec- - ción específica del nuevo uso o utilización del suelo, el territorio afectado se consideraría automáticamente sujeto a las previsiones del artículo 58.1. 1ª y 3ª LS (y al 1.6 de las presentes) para la modificación puntual de las Normas, de oficio a o a instancia de parte, con suspensión cautelar de licencias de movimientos de tierras, edificación o parcelación del artículo 27 LS. en su ámbito, y con la finalidad de estudiar si cabe ajustar, adaptar o cambiar la calificación urbanística preexistente a la nueva situación sobrevenida o, por el contrario, denegarla por ser -- contraria al interés general (arts. 117, 118, 154 y 161 RP) (ver cap. 2 de las presentes).

2.- Cuando se pretendiese la instalación de indus-- trias en suelo no urbanizable y no directamente vinculadas a la transformación de productos agrarios y fuesen clasifi

cadas como nocivas, molestas, insalubres o peligrosas, -- (que por exigencias del Reglamento de tales actividades industriales, Decreto 2.414/1961, en su artículo 4º, hu-- biesen de ubicarse alejadas de los núcleos de población - agrupada) además de prohibirse, en todo caso, su ubica--- ción en terrenos especialmente protegidos (SNUPE), y cumplir con las demás condiciones urbanísticas y ambientales de las presentes Normas y de la legislación sobre la materia, la totalidad de la finca o parcela individual supe-- rior a 1.000 m2. afecta al uso industrial o a sus ampliaciones eventuales deberá ser clasificada como suelo urbano a todos los efectos jurídicos, fiscales y urbanísticos, mediante la modificación puntual de las Normas; sin per-- juicio de que, mientras tanto, pueda autorizarse como - - obra provisional, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, e inscribirse con tales condiciones en el Registro de la Propiedad (artº 58.2 LS y 20.3 - de las presentes). Si la parcela fuese menor de 1.000 m2. pero se hallase cerca o colindante con otra u otras de similar uso industrial y juntas abarcaran más de 1.000 m2. de procederá de igual forma englobando el conjunto consolidado en más de su mitad en un perímetro urbano.

SECCION 2.- DEL NUCLEO DE POBLACION Y LA EDIFICACION

Artículo 57.- PARCELACIONES URBANISTICAS Y NUCLEO DE POBLACION.

1.- En el suelo rústico o no urbanizable o en el apto para la urbanización hasta que tenga P.P., no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas,ni se podrá efectuar ni proseguir ninguna parcelación rústica que, amparada en la únidad mínima de cultivo pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o que presenten indicios racionales de pretender su conversión en parcelaciones urbanísticas (artículos 94 y 96 LS).

2.- Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, en la forma en que éste se define en los números siguientes (artículo 94.1 LS), y cuando uno o varios de ellos hayan de dar frente a alguna vía pública o privada, existente o en proyecto o esté situada en distancia inferior a cien metros del borde de la misma.

3.- A efectos de lo establecido en los artículos 85.1, 94,1 de la Ley del Suelo y 36 y 92 del Reglamento de Planeamiento, se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de un núcleo de población con viviendas familiares, aquellos en los que se den dos grupos de condiciones objetivas, simultánea o alternativamente, que serán razón suficiente para

considerar se trata de una parcelación urbanística y para denegar todas las licencias de obra de transformación o - movimientos de tierra que en su ámbito se solicitasen, o suspender de inmediato las que se hubiesen iniciado:

a).- Condiciones objetivas referentes al lugar, o zona, al contexto territorial de la parcelación o a sus infraestructuras.

b).- Condiciones objetivas referentes a la parcela, aisladamente considerada.

4.- Las condiciones objetivas referentes al lugar o zona y a la parcelación del territorio que constituyen una parcelación urbanística, vendrán determinadas por los indicios o visibles manifestaciones de aquellas parcela-- ciones unificadas en lugares aislados, realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta, o por - - agregación en el tiempo de varias colindantes o relativa- mente colindantes, mediante un p lan preconcebido o pro-- yecto de urbanización o actuación común, o acumulativa -- aunque fuese discontínua en el tiempo y en el espacio que contenga una sola o varias de las siguientes caracterísi cas objetivas:

a).- Accesos señalizados exclusivos y materializa- ción o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señaladas en los planos del Ca-- tastro, con anchura de rodadura superior a 2 metros asfaltadas o compactadas, con o sin en cintado de aceras.

b).- Servicios de agua en instalación o conducción subterránea o energía eléctrica para el conjunto o para cada una de las parcelas, con captación o transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento individual unificado, que no vengan aprobados por IRYDA, por la Comisión Provincial de Urbanismo y conforme al Real Decreto 928/1979, de 16 de Marzo,(B.O.E. de 30 de Abril).

c).- Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo para presunto uso de los propietarios de la parcelación.

d).- Existencia de edificaciones, albergues almacenes o viviendas con frente a vía pública o privada existentes o en proyecto.

e).- Utilización de una o algunas de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrarias, aunque fuesen usos o instalaciones temporales, estacionales, móviles o no estables.

f).- Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquiriente al cultivo y explotación agrícola total de la finca, o que no adviertan de todas las condiciones de edificación del artículo siguiente.

g).- Existencia de publicidad fija o provisional en el terreno, o próxima a él o de anuncios en hojas sueltas o insertas en periódicos o radio - que no contengan la fecha de aprobación y el - órgano competente para otorgar la aprobación - definitiva del plan especial o parcial o la autorización del Ministerio de Agricultura.

h).- Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente o edificaciones en blo- - ques de pisos en propiedad horizontal, o con-- centraciones de unas y otras superiores a la - media del entorno geográfico similar.

i).- Cuando las inversiones previsibles totales para la transformación del territorio no vengan suscritas por ingeniero agrónomo y no corres-- pondan con la rentabilidad económica de la explotación agraria en función de otras de similares características, clima y calidad de suelo en la zona geográfica.

5.- Las condiciones objetivas referentes a la parcela, aisladamente considerada, que pueden dar lugar a que exista la posibilidad de formación de un núcleo de población, serán aquellas que se determinan con criterios objetivos para cada subclase, zona o subzona en que se divide el suelo no urbanizable en las presentes Normas y que contemplan las siguientes condiciones generales:

a).- Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación en cuanto a su superficie mínima y forma mínima (círculo inscribible) para poderse autorizar su construcción, independientemente de que fuese o pudiese llegar a ser en secano o regadío:

-- Superficie mínima: 5.000 m2.
-- Círculo inscribible mínimo: 50 metros.

b).- Porcentaje de ocupación de parcela para los usos agrícolas u otros a que hubiera lugar -- por razón de la naturaleza del terreno y que será, como mínimo, el 0'5% de la misma.

Artículo 58.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

1.- En el suelo no urbanizable y en el apto para urbanizar que no posea Plan Parcial, no se podrán realizar otras construcciones o instalaciones, sin perjuicio de su eventual prohibición o limitación en el suelo especialmente protegido en que se hallaren o en las zonas o subzonas en que expresamente se señale por las condiciones objetivas que se pretenden (arts. 85.1, 73 LS y 98 RP), que:

a).- Las destinadas a explotaciones agrarias o agrícolas, ganaderas, forestales o mineras, que guarden estrecha vinculación con la naturaleza, destino y carácter de la explotación

agraria y se ajusten, en caso de existir, a los Planes y Normas específicas de regadío, concentración, explotación, etc. en la localidad. - - (ver art. 55.8 anterior).

b).- Las necesariamente vinculadas a la ejecución, - entretenimiento y servicio de las obras y servicios públicos en las zonas respectivas a que se refiere el Suelo no Urbanizable de Protección - de Comunicaciones de estas Normas.

2.- Sin embargo, podrán autorizarse potestativamente, mediante el procedimiento singular del planeamiento especial del artículo 43.3 LS (art. 147.4 RP y 44.2. RG); (ver Título VIII de las presentes), edificaciones e instalaciones:

a).- de utilidad pública o interés social que hubiesen de emplazarse necesariamente en el medio rural.

b).- Industrias nocivas o peligrosas necesariamente alejadas de la población.

c).- Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares donde, por aplicación del artículo 57 precedente, no exista la posibilidad de formación de un núcleo o población.

3.- Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuadas a su condición aislada, conforme a las presentes Normas, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas (Art. 85.1, 3ª LS).

4.- A tal efecto las construcciones en el medio rural, a que se refiere esta clase de suelo, utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpintería, tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras autóctonas próximas en la zona. (En general queda prohibida la utilización de fibrocemento o pizarras para las cubiertas o fachadas --salvo instalaciones industriales-- y elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas u ostentosas no acordes con el ambiente en que se hallaren, en virtud del artículo 73 LS y 98 RP.

5.- Las limitaciones generales a la nueva edificación en esta clase de suelo y para todas las zonas serán:

a).- Altura máxima de cornisa, medida sobre cada punto de la rasante natural del terreno: dos plantas y 7 metros; permitiéndose hacer semisótano, cuando se trate de edificaciones hoteleras u otros usos colectivos.

b).- Edificación aislada por los cuatro costados y pendiente de cubierta igual o menor a 50% (aproximadamente 30 grados) sobre la horizontal, con teja cerámica.

c).- Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso (vivienda, industria, etc.) serán como las tradicionales con materiales autóctonos de la zona c, en otro caso, serán diáfanos o de vegetación. En determinados lugares de protección de vistas, por virtud del artículo 73 b. LS (98.2.b. RP), podrán ser prohibidos cerramientos que de uno u otro material sobrepasen los 1,20 metros.

6.- En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en el artículo 73 de la Ley del Suelo, y 36.c) y 98 del Reglamento de Planeamiento, así como a la tramitación general prevista en el artículo 43.3. de la Ley del Suelo, además de los trámites previos que, en su caso, se establecen.

7.- En la tramitación de expedientes de concesión de licencias para la construcción de edificaciones destinadas a explotaciones agrarias se exigirá, además de la documentación general, un documento acreditativo de ajustarse a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, o de ser conforme a los usos agrarios de explotación, expedido por la Delegación Provincial de este Departamento. En otros casos se aportará copia de la inscripción en el Registro de la Propiedad y documento notarial de compraventa donde se especifiquen las condiciones de la enajenación, en este caso (artículos 62 LS y 44 (por remisión del 45) del Reglamento de Gestión).

Artículo 59.- CONDICIONES GENERALES PARA LA INSTALACION DE CAMPAMENTOS DE TURISMO Y FORMAS MOVILES DE RESIDENCIA.

1.- De conformidad con la legislación sectorial turística, las formas de asentamientos móviles o permanentes que vienen amparándose en el uso turístico temporal, pueden diferenciarse en razón de su tipología:

a).- Campamentos juveniles, Albergues, Centros y Colonias de Vacaciones Escolares y Marchas juveniles, regulados por Decreto 2.253/1974 de 20 de Julio (B.O.E. de 15 de Agosto de 1974).

b).- "Campamentos de turismo" con capacidad para más de diez personas: en albergues móviles - - (tiendas de campaña, caravanas u otros elementos facilmente transportables, no autorizándose en ningún caso construcciones fijas destinadas a viviendas o alojamientos turísticos) por tiempo inferior a seis meses de propiedad privada o pública, regulados por el Real Decreto 2454/1982 de 27 de Agosto (B.O.E. de 9 de Octubre de 1982) y por la Orden Ministerial (Ministerio de Información y Turismo) de 28 de Julio de 1966 (B.O.E. de 10 de Agosto de 1966) sobre ordenación de los campamentos de turismo.

c).- Otros modos de campamento de turismo que pueden ser iguales a los anteriores, pero en los que los usuarios contraten su alojamiento por tiempo superior a seis meses, cualquiera que -

fuere la modalidad del contrato celebrado, que dan excluidos expresamente en estos términos, por el artículo 2 del anterior Real Decreto -- 2875/1982 y por tanto no regulados.

d).- Construcciones de habitación o residencia permanente o temporal prefabricada ligera o pesada no fijada al terreno, montable y desmontable con cierta facilidad, aislada o en otros conjuntos residenciales o turísticos.

e).- Acampada en tiemdas de campaña o caravanas en grupos de menos de diez personas en espacios abiertos regulados por ICONA.

2.- Por razón del lugar relativo en que se ubiquen, los campamentos pueden diferenciarse en las siguientes situaciones:

a).- Campamentos periurbanos, próximos a los núcleos en los que se apoyan para servicios complementarios.

b).- Campamentos al servicio de la carretera, con función marcadamente hotelera, para alojamientos itinerantes y en las franjas de protección de comunicaciones.

c).- Campamentos naturalistas, en lugares alejados en el campo o montaña.

3.- Los Campamentos Juveniles, Centros y Colonias de Vacaciones (tipo a.); los "Campamentos de turismo" (tipo b.) y los del tipo c., del párrafo 1, de este artículo, solamente podrán asentarse en suelo previamente clasificado como apto para la urbanización por las presentes Normas; o que, por virtud de su modificación, promovible mediante un Plan Sectorial de Campamento de turismo, a que se refiere el artículo 6 del Real Decreto 2545/1982 y con sujección a las condiciones del artículo 4.5.3. de las presentes Normas, llegue a clasificarse expresamente como tal suelo urbanizable y a todos los efectos.

4.-En todo caso, para la modificación puntual de las presentes Normas con el fin de dar acogida a los campamentos del número 3 anterior, se establecerá el siguiente orden de prioridades de menor a mayor impacto ambiental:

1º.- Suelo ya clasificado como urbanizable, modificando su tipología.
2º.- Suelo no urbanizable de Protección General.
3º.- Suelo no Urbanizable de Tolerancia.



CAPITULO 2: REGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

SECCION 1.- DE LA DIVISION Y REGIMEN JURIDICO.

Artículo 60.- CRITERIOS DE DELIMITACION DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Constituyen el suelo urbanizable de las presentes Normas los terrenos específicamente delimitados en los planos que se clasifican como aptos para ser urbanizados por no ser objeto de una protección especial o general de sus valores agrarios o naturales, y por ser estrictamente imprescindibles, según las características del desarrollo urbano previsible (arts. 71.4 LS. y 93.2 RP).

Artículo 61.- DIVISION DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

1.- El suelo urbanizable viene ordenado por las presentes Normas con arreglo a dos niveles de decisiones:

a).- Por la calificación de los usos urbanísticos globales o dominantes que se le adignan al territorio en cuanto a su estructura de actividades o división en zonas (art. 93.1. D RP).

b).- Por los ámbitos físicos espaciales de su desarrollo jurídico y diseño mediante su división en sectores objeto de planeamiento parcial o unidades de planeamiento (art. 71.4 LS y 43.4 y 94.2 RP).

2.- El suelo apto para urbanizar está constituido por los terrenos precisos para el desarrollo urbano previsible que se pueden hallar en alguna de las siguientes situaciones:

a).- En Suelo necesario de Reserva de las Normas o anterior sin Plan Parcial aprobado.

b).- Otros terrenos no clasificados anteriormente como urbanizables que, por haber sido semiconsolidados satisfactoriamente requieren una ordenación legitimadora que reconduzca su situación urbanística y jurídica de acuerdo con la Ley.

Artículo 62.- REGIMEN JURIDICO.

1.- El suelo apto para urbanizar aquí clasificado se regulará por las prescripciones contenidas en las presentes Normas que, en cada caso, establecen su régimen específico. Por analogía, se estará a lo reseñado en la Ley del Suelo para el suelo urbanizable programado (art. 71.4 LS. 47.1 RP. y 57 RG).

2.- El suelo apto para urbanizar en las presentes Normas está vigente a la limitación de no poder ser urbanizado hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial y Proyecto de urbanización respectivo que lo desarrolla (art. 84.1 y 116.1 LS, 42 RG. y 93.1.e RP).

3.- Podrá edificarse, conforme al planeamiento, no obstante previa aprobación del Plan Parcial, proyecto de urbanización correspondientes antes de que los terrenos - estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos en el artículo 41 RG. y con los mismos efectos (art. 42. RG).

4.- Mientras no se aprueben los Planes Parciales, el Suelo Apto para Urbanizar de las presentes Normas Subsidiarias, tendrán el régimen urbanístico a todos los - - efectos del Suelo NO urbanizable del Capítulo 1 precedente.

5.- No obstante, si no hubieren de dificultar la - ejecución de los planes parciales, en cuanto a usos globales e infraestructuras previstas se refiere, podrán autorizarse obras, usos o instalaciones justificadas que se - hubieran de ejecutar mediante la redacción de Planes Especiales para la ejecución directa de obras de infraestructura o de sistemas generales previstos en las Normas; y - las de carácter provisional, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, que habrán de demo-- lerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a - indemnización y la autorización, aceptada por el propietario, deberá inscribirse bajo dichas condiciones en el Registro de la Propiedad (arts. 17.2, 58.2, 84.1 y 116.3 LS. 42.1 RG).

Artículo 63.- OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS.

1.- Los propietarios de suelo urbanizable deberán (arts. 84.3, 119 y 122 LS., 46.3, 51 y 57 RG):

a).- Elaborar, presentar y ejecutar por sí mismos los planes parciales que se señalen y en los plazos previstos en las presentes Normas, conforme a sus determinaciones.

b).- Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento la superficie total de los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios, así como los sistemas generales incluidos en la gestión de los Planes Parciales.

c).- Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo edificable correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del sector en que se encuentra la finca.

d).- Costear la urbanización de todos los conceptos comprendidos en el artículo 122, Ley del Suelo.

e).- Edificar los solares en el plazo señalado por las presentes Normas o por los Planes parciales que las desarrollen.

2.- Los propietarios del suelo urbanizable de estas Normas tienen derecho a disponer del 90% del aprovechamiento lucrativo que les corresponde por sus fincas; a ser compensados, junto con los demás propietarios, de las limitaciones y cargas que se impusiera el planeamiento en igualdad de condiciones con los mismos; y a obtener las rentas apropiadas por la patrimonialización de sus derechos urbanísticos.

Artículo 64.- UNIDAD MINIMA DE P LANEAMIENTO PARCIAL.

1.- La unidad mínima de planeamiento tendrá las dimensiones necesarias para permitir la reserva de las dotaciones previstas en el artículo 13.2 de la Ley del Suelo, que se determinarán en su caso para cada sector en los planos de las presentes Normas (art. 32 RP).

2.- La unidad mínima de planeamiento parcial vendrá definida por los sectores expresamente delimitados en los planos respectivos.

3.- Los Planes Parciales deberán referirse necesariamente como mínimo a uno o más sectores completos de los que, en su caso, se hubieran delimitado en las presentes Normas.

Artículo 65.- DETERMINACIONES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

1.- Para la determinación de la estructura general de desarrollo del Suelo apto para urbanizar se expresará (arts. 12.2.2. y 71.4 LS, 30 y ss y 93.1.d, e y f RP):

a).- Fijación del aprovechamiento medio de la superficie total de cada uno de los sectores de planeamiento parcial.

b).- Asignación de intensidades o densidades de ocupación y usos globales admisibles o precisos - en las diferentes zonas en que se dividen los sectores, con homogeneización de los usos según sus valores relativos para la determinación -- del aprovechamiento medio (art. 30 b RP).

c).- Asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación en cada sector, y los usos compatibles en los mismos (ver artículo 3.2 de las presentes).

d).- Emplazamiento de los centros de servicio y trazado estructurante de las redes viarias, de infraestructura y demás servicios fundamentales al servicio de la unidad de planeamiento, así como las propuestas de ubicación y diseño es-- tructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres para su conexión y coherencia con los diversos sectores entre sí, con independencia de los sistemas generales (art. 30. d 33 y 47 RP).

e).- Asignación de las cesiones gratuitas de suelo para sistemas generales que quedan incluidas en cada sector a efectos de gestión (no de dotaciones), que no sean objeto de expropiación directa de los sectores de Planes Especiales para estos sistemas delimitados (art. 51 RG).

f).- Las demás determinaciones y documentos que habrán de contener los Planes Parciales se ajustarána lo establecido en el artículo 13 LS, 43 y ss. RP.

2.- Se respetarán o tomarán en cuenta en la redacción de los respectivos planes parciales, las determinaciones que con carácter obligatorio, indicativo o delimitador se señalen oopara su estructura urbana general o sistemas locales en las presentes Normas.

3.- Los planes parciales, cuando no se señalase expresamente en las presentes, determinarán el sistema de actuación para no ejecución, no delegando en precisiones posteriores con arreglo al art. 119.3 LS.

Proviene de 'NNSS.R-001.M-015' (A.D. 28/04/2007)

CONDICIONES GENERALES DEL SECTOR 8-A DEL SUELO URBANIZABLE

Procedencia: Modificación puntual de las Normas Subsidiarias
Objeto: Reclasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable
Aprobada definitivamente con fecha: **22 de diciembre de 2004**

3.1. CUADROS DE CONDICIONES Y CARACTERISTICAS DEL SECTOR

CONDICIONES GENERALES DEL SECTOR	
A. Superficie total del Sector	15.930,00 m²
B. Superficie de ocupación en uso global	8.485,00 m²
C. Uso global principal	Residencial
D. Uso excluyente	Industrial (salvo cat. 1ª y 2ª)
E. Usos compatibles	Los restantes
F. Altura máxima de la edificación	10,00 metros y 3 plantas
G. Número máximo de viviendas	50 vvdas./ha. = 79 vvdas. para el sector
H. Porcentaje de viviendas sujeto a un régimen de protección pública	25 % del aprovechamiento objetivo para uso residencial
I. Cesiones obligatorias	Sistemas locales: 35 m²/100 m² techo Suelo: 10% de aprovecham.
J. Dotación de aparcamientos (*)	> 1 plaza/100 m² residencial > 0,5 plazas/100 m² techo
K. Aprovechamiento medio del Sector	0,70 m²/m²
L. Iniciativa de planeamiento	Pública
M. Sistema de Actuación	Libre

(*) El 50% de las plazas podrá situarse anexo a los viarios.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
22 DIC. 2004
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Victor Manuel Zarco Lora

12 ABR. 2005

Proviene de 'NNSS.R-001.M-012' (A.D. 11/07/2013)

CONDICIONES GENERALES DEL SECTOR 9 DEL SUELO URBANIZABLE

Procedencia: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias.

Objeto: Reclasificación de Suelo No Urbanizable a Urbanizable y trazado de nuevo vial en el paraje "El Jardín".

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
30 JUL. 2003
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Matías Martínez-Pereda Ruiz

CUADRO DE CONDICIONES Y CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR 9

FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE "EL JARDIN"	
Previsiones de actuacion	2003-2006
Iniciativa del planeamiento	publica
Figura de planeamiento	plan parcial
Sistema de actuacion	cooperacion
Superficie bruta del sector	21.000,00 m^2
Superficie de sistemas generales incluidos en el sector	0 m^2
Superficie neta del sector	21.000,00 m^2
Uso global	Residencial
Superficie de viario	4.900 m^2
Superficie de zonas verdes	2.205,00 m^2
Superficie dotacional	2.940,00 m^2
intensidad de uso global (Excluida superficie ocupada por sistemas generales)	0,7 m^2 / m^2 (14.700 m^2)
Aprovechamiento lucrativo máximo (90%)	13.230 m^2
densidad maxima de viviendas (50 viv/Ha)	105 viviendas
tipologia edificatoria	Aislada / Adosada
uso global excluyente	Industrial
usos compatibles	Los restantes
altura maxima de la edificacion sobre rasante	2 plantas
Número de aparcamientos	147
Número de aparcamientos públicos (anexos al viario)	74
Aprovechamiento destinado a vivienda protegida (25% del aprovechamiento objetivo)	3.675 m^2

DILIGENCIA: Para hacer constar que el expediente fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno
inicialmente el día 27/11/2003
Provisionalmente el día 31/3/2003
Cabeza del Buey, a 8-5-2013
El Secretario General

13 MAY 2013

Proviene de 'NNSS.R-001.M-017' (A.D. 08/07/2013)

3.3. CUADRO DE CONDICIONES Y CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR 11-B

SUELO URBANIZABLE		11-B
SUPERFICIES	Superficie bruta	**10.491 m^2**
	Superficie sistemas generales	**0 m^2**
	Superficie neta	**10.491 m^2**
	Superficie viario prevista	**2.535 m^2**
	Superficie uso Residencial	**-**
	Superficie uso Industrial	**5.179 m^2**
	Superficie uso Terciario	**-**
APROVECHAMIENTO	Área de Reparto	**11-B**
	Aprovechamiento objetivo	**5.246 m^2**
	Aprovechamiento subjetivo	**4.721 m^2**
	Aprovechamiento medio	**0,50 m^2/ m^2**
	Cesión a la Administración	**525 m^2**
	Excedente de aprovechamiento	**0 m^2**
	Aprovechamiento Residencial	**0 m^2**
	Aprovechamiento Industrial	**5.246 m^2**
	Aprovechamiento Terciario	**0 m^2**
	Número máximo de viviendas	**0**
	Viviendas protección pública	**0**
RESERVA DE SUELO DOTACIONAL	Dotaciones públicas	**2.777 m^2**
	Zonas verdes	*1.851 m^2*
	Equipamiento	*926 m^2*
	Número de plazas de aparcamiento	**53**

La superficie de zona verde prevista 1.851 m^2) es superior al 10 por ciento de la superficie Del sector.

La superficie de equipamiento prevista (926 m^2) es superior al 5 por ciento de la superficie Del sector.

El número de plazas de aparcamiento previstas es superior a una por cada 100 metros cuadrados edificables

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 26 JUN 2008

El Director General de Urbanismo y Ordenación
del Territorio

Fdo.: Javier Gaspar Nieto

16 DIC 2009

Proviene de 'NNSS.R-001.M-017' (A.D. 08/07/2013)

3.4. CUADRO DE CONDICIONES Y CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR 11-C

SUELO URBANIZABLE		11-C
SUPERFICIES	Superficie bruta	**21.090 m^2**
	Superficie sistemas generales	**0 m^2**
	Superficie neta	**21.090 m^2**
	Superficie viario prevista	**5.904 m^2**
APROVECHAMIENTO	Superficie uso Residencial	**-**
	Superficie uso Industrial	**11.605 m^2**
	Superficie uso Terciario	**-**
	Área de Reparto	**11-C**
	Aprovechamiento objetivo	**11.599 m^2**
	Aprovechamiento subjetivo	**10.439 m^2**
	Aprovechamiento medio	**0,55 m^2/ m^2**
	Cesión a la Administración	**1.160 m^2**
	Excedente de aprovechamiento	**0 m^2**
	Aprovechamiento Residencial	**0 m^2**
	Aprovechamiento Industrial	**11.599 m^2**
	Aprovechamiento Terciario	**0 m^2**
	Número máximo de viviendas	**0**
	Viviendas protección pública	**0**
RESERVA DE SUELO DOTACIONAL	Dotaciones públicas	**3.581 m^2**
	Zonas verdes	*2.387 m^2*
	Equipamiento	*1.194 m^2*
	Número de plazas de aparcamiento	**117**
	Plazas de carácter público	Al menos 59
	Plazas de carácter privado	resto

La superficie de zona verde prevista (2.387 m^2) es superior al 10 por ciento de la superficie Del sector.

La superficie de equipamiento prevista (1.194 m^2) es superior al 5 por ciento de la superficie Del sector.

El número de plazas de aparcamiento previstas es superior a una por cada 100 metros cuadrados edificables.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
Acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 26 JUN 2008

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: Javier Gaspar Nieto

116.5

6 DIC 2009

Proviene de 'NNSS.R-001.M-017' (A.D. 08/07/2013)

3.5. CUADRO DE CONDICIONES Y CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR 11-D

SUELO URBANIZABLE		11-D
SUPERFICIES	Superficie bruta	**14.039m^2**
	Superficie sistemas generales	**0 m^2**
	Superficie neta	**14.039 m^2**
	Superficie viario prevista	**4.313 m^2**
	Superficie uso Residencial	**6.285 m^2**
	Superficie uso Industrial	-
	Superficie uso Terciario	-
APROVECHAMIENTO	Área de Reparto	**SR-04**
	Aprovechamiento objetivo	**9.827 m^2**
	Aprovechamiento subjetivo	**8.844 m^2**
	Aprovechamiento medio	**0,70m^2/ m^2**
	Cesión a la Administración	**983 m^2**
	Excedente de aprovechamiento	**0 m^2**
	Aprovechamiento Residencial	**9.827 m^2**
	Aprovechamiento Industrial	**0 m^2**
	Aprovechamiento Terciario	**0 m^2**
	Número máximo de viviendas	**70**
	Viviendas protección pública	**18**
RESERVA DE SUELO DOTACIONAL	Dotaciones públicas	**3.441 m^2**
	Zonas verdes	*1.475 m^2*
	Equipamiento	*1.966 m^2*
	Número de plazas de aparcamiento	**99**

La superficie de zona verde prevista 1.475 m^2) es superior al 10 por ciento de la superficie Del sector.

La superficie de equipamiento prevista (1.966 m^2) es superior al 5 por ciento de la superficie Del sector.

El número de plazas de aparcamiento previstas es superior a una por cada 100 metros cuadrados edificables

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 26 JUN 2008

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: Javier Gaspar Nieto

116.6

17 6 DIC 2009

CUADRO Nº 1

ZONAS DE ORDENACION		CONDICIONES NORMALES DE LA EDIFICACION; SEGÚN ZONAS										
		CONDICIONES GENERALES			CONDICIONES ESPECIFICAS PARA E. DETALLE, UNID. ACT. O PLAN PARCIAL							
		TIPOLOGIA EDIFICACION ADMISIBLE	PLANEAMIENTO O ACTUACION PREVIA	EJECUCION OBLIGATORIA POR:	OCUPACION S/TOTAL ZONA		CONDICIONES DE VOLUMEN		PLAZOS DE ENTREGA (DESDE APR.NN.SS)			
					GESTION OBLIGATORIA %	MAX. OCUPAC. EDIFICACION %	APROV. BRUTO M2 TECHO/ M2 ZONA	ALTURA MAX. Nº DE PLANTAS	PROYEC. EDIFIC.	PLAN PARCIAL	PROYECTO URBANIZ	TERMINA OBRAS
nº	DENOMINACION											
1	CASCO HISTORICO	M.C/U.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	SUELO URBANO FUERA DELAS ZONAS MARCAD.	M.C/U.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	—	-
2	AMPLIACION PARQUE	M.C/U.L.	ESTUDIO DE DETALLE	-	42.2	40.46	0.578	II	3 MESES	-	-	24 MESES
3	ZONA DEPORTIVA	PROPIAS DEL USO AFECTADO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	UNIFAMILIAR AISLADA	M.C/U.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	ZONA ARROYO	M.C/U.L.	U. DE ACTUAC. (1)	REPARCELAC. (1)					-	-	-	-
6	RENFE	PROPIAS DEL USO AFECTADO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	ZONA INDUSTRIAL	PROPIAS DEL USO AFECTADO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8A	HUERTA HNOS. CERRATO	M.C/U.L.	PROGRAMA DE EJECUCION	COMPENSACION	35 m2/m2 10% apr.	-	0.7 M/M 50 V/Ha(3)	II	-	-	-	-
8B	HUERTA HNOS. CERRATO	M.C/U.L.	PLAN PARCIAL	COMPENSACION		-	0.40 M/M (2) 35 V/Ha(3)	II	-	-	-	-
9	POSIBLE AMPLIACION 1	TODAS EXCEPTO BLOQUE EXENTO	PLAN PARCIAL JUNTO CON ZONA 10	COMPENSACION		-	0.40M/M(2) 35 V/Ha(3)	II	-	-	-	-
10	POSIBLE AMPLIACION 2	TODAS EXCEPTO BLOQUE EXENTO	PLAN PARCIAL JUNTO CON ZONA 9	COMPENSACION		-	0.40m/m (2) 35 V/Ha(3)	II	-	-	-	-
11A	ZONA INDUSTRIAL	SEGUN PLAN PARCIAL	PLAN PARCIAL	COOPERACIÓN	15% s. dot. 10% ces. Ayto.	-	0,5	SEGÚN PLAN PARCIAL	-	-	-	-
11B	ZONA INDUSTRIAL	SEGUN PLAN PARCIAL	PLAN PARCIAL	COOPERACIÓN	15% s. dot. 10% ces. Ayto.	-	0,5	SEGÚN PLAN PARCIAL	-	-	-	-
11C	ZONA INDUSTRIAL	SEGUN PLAN PARCIAL	PLAN PARCIAL	COOPERACIÓN	15% s. dot. 10% ces. Ayto.	-	0,55	SEGÚN PLAN PARCIAL	-	-	-	-
11D	ZONA RESIDENCIAL	SEGUN PLAN PARCIAL	PLAN PARCIAL	COOPERACIÓN	35 m2/m2 s. dot. 10% ces. Ayto.	-	0,7	SEGÚN PLAN PARCIAL	-	-	-	-

CLAVE: - MANZANA CERRADA
- UNIFAMILIAR EN LINEA

(1): Sólo a los efectos de solicitud de la misma por los afectados.
(2): Aprovechamiento Medio del Plan Parcial.
(3): Nº máximo de viviendas por Ha.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 JUN 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Javier Gaspar Nieto

13 MAY 2013

DILIGENCIA: Para hacer constar que este expediente fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno inicialmente el día 30/10/2006 y definitivamente el día 26/02/2007
Visto favorablemente el día 8-5-2013
El Secretario General
Fdo.: José Antonio Muñoz Mansilla

13 MAY 2013

Proviene de 'NNSS.R-001.M-017' (A.D. 08/07/2013)

CAPITULO 3. REGIMEN DEL SUELO URBANO.

SECCION 1.- DE LA DIVISION Y REGIMEN JURIDICO.

Artículo 66.- DELIMITACION DEL SUELO URBANO.

1.- Constituyen el Suelo Urbano de las presentes Normas aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitadas expresamente en los planos con su perímetro, por reunir alguno de los siguientes requisitos: (art. 78 LS y 21 RP):

a).- Estar dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir; y/o.

b).- Estar comprendidos en Areas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, la edificación haya consolidado, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación y la forma que se propone para dichas áreas en las presentes Normas.

2.- Los terrenos que, en ejecución de los Planes Parciales o Especiales o Estudio de Detalle que desarrollen las presentes Normas, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores (art. 78.b LS).

Artículo 6.- CATEGORIAS DE GESTION DEL SUELO URBANO.

1.- El suelo urbano delimitado a las presentes Normas se puede dividir en relación con la festión del mismo en las siguientes categorías objetivas:

A).- Suelo Urbano Consolidado.

B).- Suelo Urbano no Consolidado.

2.- Suelo Urbano Consolidado, es el terreno, parcela o área que posee los requisitos del número 1.a del artículo anterior y merece la calificación objetiva de solar, conforme al artículo 7.2 de las presentes Normas por ser apto para ser edificado, usado o alterado mediante el otorgamiento de la correspondiente licencia, sin perjuicio de tener que realizar operaciones de ejecución o gestión simultáneas (art. 82 LS). Así se distinguirán:

a).- Solares edificados, en los que ya existe una edificación o uso conforme al plan o norma, sin perjuicio de las reformas, ampliaciones, mejoras, obras de rehabilitación, cambios de uso o similares que se emprendieran sujetos a licencia o a las ordenes de ejecución que se dictaran, todas tendentes a la conservación del edificio en sus debidas condiciones de salubridad, seguridad y ornato públicos (artículos 181 y 182 LS).

b).- Solares directamente edificables, que siendo parcelas libras de tamaño adecuado, aunque estuvieren con edificaciones o usos disconformes con el plan y fuesen declarados "fuera de ordenación", en ellos se puede otorgar licencia directa de edificación, ampliación o demolición con recdificación (art. 60 LS y 39 RG).

c).- Solares mediatamente edificables, que aún reuniendo las condiciones objetivas de estar urbanizados y ser solares, adquieren para el otorgamiento de la licencia la resolución previa o simultánea del proyecto de actuación del sistema o la reparcelación adecuada, por quedar incluidos en una unidad de actuación ya delimitada y aprobada o tener que delimitar valoritariamente para la satisfacción de las cargas y beneficios que les afectan, y en todos los casos con procedimientos abreviados o que permitan cierta simultaneidad con la licencia (compensación de un sólo propietario y reparcelación simplemente económica, voluntaria o para la normalización de fincas) (arts. 117.3, 118, 119 y 124 LS, y 41 RG).

3.- Suelo Urbano No Consolidado, formado por los terrenos, parcelas o áreas en las que, o bien se dan sólo los requisitos del número 1.b del artículo anterior y no merecen, en el momento de solicitar la licencia, la calificación objetiva del solar, de conformidad con el art. 7.2; o bien están sometidos a una figura de ordenación, cualquiera que sea su condición objetiva actual. Se distinguen:

d).- Parcelas simultáneamente urbanizables, en las que sin ser solares puede otorgarse la licencia de edificación con garantías de la simultánea ejecución de la urbanización mediante proyecto de obras hasta que la parcela merezca la calificación de solar, conforme al artículo 7.2.c. de estas (Art. 83.1. LS y 39.1 y 40 RG).

e).- Parcela o solar sometida a la unidad de actuación, igual que el caso c), pero cuando requieran la delimitación previa de la unidad de actuación de oficio o a petición del interesado, y el desarrollo del proyecto o Bases del sistema de actuación correspondiente o de la reparcelación no abreviada y de las obras de urbanización que procedan (art. 41 RG(.

f).- Ordenable por Estudio de Detalle, terrenos en los que no se puede otorgar licencia de edificación hasta que se redacte, apruebe y cumplimente el Estudio exigido por las Normas o el que impusiera, con desarrollo posterior de su gestión mediante las unidades y sistemas de actuación y los proyectos de obras de ejecución que correspondan (art. 14 LS y 36 y siguientes de las presentes).

4.- Con independencia de las anteriores actuaciones previas podrán redactarse Planes Especiales de Protección, de saneamiento de barrios, de ejecución de infraestructuras, para la obtención de equipamientos, etc., conforme a los artículos 17 y ss. LS, 78 a 82 RP y Sección 3, Capítulo 1, Título III de las presentes).

Artículo 68.- REGIMEN JURIDICO.

1.- El suelo urbano, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes NOrmas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar según el artículo 67 anterior; salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en el artículo 8 de las presentes Normas (arts. 83.1 LS y 40 y 41 RG).

2.- Sin embargo podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales en las zonas y polígonos señalados al efecto, cuando la seguridad, salubridad y no contaminación quedaren suficientemente atendidas y el propietario asuma las obligaciones establecidas em el párrafo primero del número 1 del artículo siguiente, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad (art. 83.2 y 58.2 LS, ver art. 2.7.3.).

Artículo 69.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO.

1.- En virtud del artículo 83.3 de la Ley del Suelo, los propietarios del suelo urbano deberán:

1º).- Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento la total superficie de los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente, según las localizaciones señaladas.

2º).- Costear la urbanización de conformidad con los artículos 122 de la Ley del Suelo y 59 a 61 y 66 del Reglamento de Gestión..

3º).- Edificar los solares según lo establecido en las presentes Normas dentro del plazo que se señala en cada caso o para cada ámbito.

2.- El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este precepto se efectuará a través de las reparcelaciones que procedan conforme a lo establecido en los artículos 97.2 y 117.3 de la Ley del Suelo y artículos 48 y 50 de estas Normas.

3.- En los costes de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos (arts. 122 LS y 58 a 62 y 65 RG):

a).- Las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería que están previstas en los Planes y Proyectos y sean de interés para el sector o área de actuación, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestaren los servicios, salvo la parte que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquéllas.

b).- Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la situación de los Planes.

c).- El coste de los Planes Especiales, de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación y de los Estudios de Detalle.

4.- El pago de estos costes podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos (art. 122.2 LS y 62 RG).

5.- El pago de los costes de urbanización (cuando no fuese por cuotas de urbanización en los sistemas de cooperación y compensación o la reparcelación económica), se hará

mediante contribuciones especiales que podrán imponerse hasta el 90% del importe de las obras de primera instalación y en porcentajes variables cuando se trate de mejoras u obras de segunda instalación, según los criterios establecidos en los artículos 23 y 55 del RD. 3250/1976 de 30-XII (B.O.E. 31-I-77), modificado por la Ley 40/81, de (art. 196 LS).

Artículo 70.- FOMENTO Y PLAZOS DE EDIFICACION.

1.- Los propietarios de solares sin edificar ubicados en el Suelo Urbano Consolidado, según las presentes Normas, deberán emprender la edificación dentro del plazo de un año y medio desde la entrada en vigor de las mismas; a cuyo efecto presentarán el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación dentro del plazo de un año (art. 154 LS).

2.- Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuarán varias transmisiones de dominio (art. 155.1 LS).

Artículo 71.- REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES.

1.- Transcurrido el plazo correspondiente, sin que el propietario hubiera emprendido y seguido a ritmo normal la edificación de un solar, ajustada al plan, la parcela quedará inmediatamente en venta forzosa y será individualizada e inscrita por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona, en el Registro Municipal de Solares (art. 156 LS y art. 9 Reglamento de Edificación Forsosa y Registro Municipal de Solares.

2.- La inclusión de un solar o finca en el Registro implicará la iniciación del expediente de valoración, cuyo resultado final se hará constar en el mismo Registro. El justiprecio de los solares, edificados o no, se fundará en su valor urbanístico, según la Ley del Suelo. En el justiprecio se tendrán en cuenta, en su caso, las indemnizaciones que hayan de abonarse a los titulares de derecho de arrendamiento u otros análogos al extinguirse los mismos (art. 157 LS y 10.1 y 20 REF).

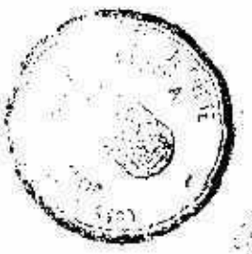
3.- Cualquier persona podrá adquirir, transcurridos los plazos de retención por el propietario, un solar o finca incluida en el Registro y solicitar del Ayuntamiento que lo expropie y se lo adjudique íntegramente con arreglo a la valoración aludida en el artículo anterior, siempre que el peticionario asuma los compromisos de edificar según el Plan a ingresar en la Depositaría de Fondos Municipales con quince días de antelación al pago del justiprecio la cantidad necesaria para abonarlo (art. 158 LS y 28 REF).

4.- El Ayuntamiento podrá expropiar de oficio los solares y fincas en situación de venta forzosa para edificarlos. El Ayuntamiento o la Comisión Provincial de Urbanismo podrán formular y aplicar el régimen de polígonos de expropiación a todos o parte de los solares y fincas incluidos en el Registro (artículo 158.2 y 3 LS, y 29 y 30 REF).

5.- Se estará a todo lo dispuesto en los artículos 155 a 164 de la Ley del Suelo, en todo lo referente a enajenación forzosa de propiedades y al Reglamento de Edificación Forzosa, Decreto 635/1964 de 5 de Marzo (B.O.E. 25 de Marzo de 1964).

6.- A tales efectos y en virtud del Capítulo III, del REF, el Ayuntamiento confeccionará el "Registro Municipal de Solares y otros Inmuebles de Edificación Forzosa", en el que se integrarán todos los que deben ser construidos o reconstruidos (art. 58, RD. 3250/1976, Ingresos de las Corporaciones Locales).

7.- También se podrá fijar los plazos de edificación en la forma prevista en el artículo 3º del Decreto 635/1964 del Reglamento de Edificación Forzosa y conforme al artículo 5, del Real Decreto 1374/1977 de 2 de Junio, sobre agilización en la formación y ejecución de los planes de urbanismo (B.O.E. 17-VI).



T I T U L O V.

NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL

DEFINICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 72.- CONCEPTO Y CLASIFICACION DEL PATRIMONIO CULTURAL.

1.- Se entiende por Patrimonio Cultural al conjunto de bienes sociales y económicos que constituyen la idéntidad histórica del pueblo que lo ha recibido como legado de las generaciones pasadas y que tiene el deber de conservarlo y transmitirlo íntegro y mejorado a las generaciones -- posteriores. En él se comprende el Patrimonio Arquitectónico y Ambiental y el Patrimonio Social y Económico (artículo 46 de la Constitución).

2.- Se entiende por Patrimonio Arquitectónico y Ambiental el acervo de edificios, construcciones y elementos, aisladamente considerados o en conjuntos identificables, - conformado por:

a).- Edificios y conjuntos de Interés Local, Provincial o Nacional, caracterizados por sus condiciones históricas, artísticas, típicas, pintorescas o ambientales de especial valor relativo, sujetos en su caso a una protección individualizada e incorporados al Catálogo anexo.

b).- Edificios, construcciones o conjuntos que, sin tener las características especiales anteriores, deben ser conservados por razones económicas y sociales que impiden su destrucción, despilfarro, abandono o ruina innecesarias, mediante su protección genérica.

c).- Elementos aislados o en conjunto, de carácter menor, tales como jardines, arbolados, árboles, rejas, escudos, puertas, pavimentos, faroles, mobiliario y decoraciones de locales, que por sí mismos o por su ubicación relativa a la ciudad, en un edificio o por su función estética, deben conservarse formando parte de la totalidad urbana, sujetos a protección individualizada y genérica.

3.- Se entiende por Patrimonio Social y Económico al conjunto de grupos, clases, usos y actividades populares y económicas que conforman el tejido social e histórico del pueblo, que se debe conservar y evitar sea erradicado, marginado o innecesariamente transformado, por motivos simplemente urbanísticos o de mayor rentabilidad económica.

Artículo 73.- PRINCIPIOS GENERALES DE CONSERVACION DEL PATRIMONIO CULTURAL.

1.- Como principio general de la conservación y protección del Patrimonio Arquitectónico, a la valoración económica de costos y beneficios de la edificación en sí misma deberán añadirse, como criterio ponderador, los deseos explícitamente expresados por la población residente en el inmueble o en su entorno; aplicándose en todo caso el criterio dominante de que, en los supuestos dudosos serán cul

tural y socialmente preferibles, y el Ayuntamiento potenciará, los beneficios de la rehabilitación, conservación y modernización del inmueble a los costos económicos de la renovación, demolición o rectificación del mismo (art. 18, 23, 66 y 181 LS., y 83,4 R.P.).

2.- Como principio general de la conservación del Patrimonio Social y Económico los usos y actividades urbanas residenciales, industriales o comerciales actualmente localizadas, así como las fiestas, procesiones, mercadillos ambulantes, calles peatonales y otros fenómenos que caracterizan los modos peculiares de utilizar la ciudad, serán protegidos, conservados y potenciados en su máxima integridad, riqueza, diversidad y vitalidad, de manera que su actual equilibrio no se vea alterado por un uso o actividad dominante que acelere la desaparición de las demás actividades. La recuperación y potenciación de actividades comerciales o terciarias no deben provocar el desplazamiento de los usos residenciales ni de las clases sociales que lo ocupan (arts. 3.2-a, 3.4 y 4.2 L.S. y 83.4 R.P.).

3.- Los edificios catalogados no podrán ser demolidos, salvo en aquellas partes de su estructura o elementos, según los grados y categoría del edificio, que resulten imprescindibles o convenientes para su máxima garantía de estabilidad, seguridad, salubridad y habitabilidad. La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia de su reconstrucción integral.

4.- Las posibilidades de intervención en cada edificio dependerán de sus condiciones objetivas. Para la determinación de las mismas, así como para la selección de las soluciones adecuadas, de los trabajos necesarios, garantías técnicas y científicas para el desarrollo de las obras, etc., los Servicios Técnicos municipales, asumirán la responsabilidad técnica de interpretación de las condiciones, limitaciones, garantías y aplicación, en cada caso, de las medidas adecuadas para la protección y conservación del inmueble. En esta labor y en las demás necesarias de investigación arqueológica, histórica o científica sobre los edificios o sus restos, será recomendable la información y asistencia a las obras que se acometan de titulados superiores especialistas que designe en cada caso la Comisión Municipal Permanente a propuesta, en su caso, de los particulares o asociaciones, conforme a los artículos 22 y 26 del Reglamento de 16.IV.36, Decreto de 22-VII-58.

Artículo 74.- CLASIFICACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO

Se establecen dos niveles de clasificación del patrimonio arquitectónico actual y de los espacios no construidos, en función de su interés de conservación individualizada o genérica:

1.- Patrimonio catalogado.

2.- Patrimonio no catalogado.

1.- PATRIMONIO CATALOGADO

Se entiende por patrimonio catalogado el conjunto de inmuebles sometido a una protección individualizada por los valores objetivos y singulares de los edificios o elementos incluidos, según los siguientes criterios de clasificación de grados:

-- Grado I, protección estructural, incluye aquellos inmuebles de especial valor artístico, arquitectónico, pintoresco típico o ambiental que por sus características objetivas y/o por conformar el ambiente urbano en que se hallan, deben mantener sus condiciones volumétricas, estructurales tipológicas y ambientales; sin perjuicio de obras interiores o exteriores de adaptación compatibles con el uso pertinente a su estructura y función urbanas.

-- Grado II, protección ambiental, incluye aquellos inmuebles de valor arquitectónico, decorativo, popular, pintoresco, típico y ambiental que por las características de su fachada o tipología y por ser piezas de un escenario urbano concreto deben conservarse con los detalles ambientales y estéticos que los caracterizan.

De acuerdo con los artículos 25 L.S. y 85 R.P., se crea el Catálogo de inmuebles a conservar como documento complementario de las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias Municipales a todos los efectos administrativos y fiscales.

2.- PATRIMONIO NO CATALOGADO.

1.- Se entiende por patrimonio arquitectónico y ambientaln o catalogado el conjunto de inmuebles, espacios - no construidos o elementos sometidos a una protección genérica mediante normas, conservación, edificación o inter-- vención.

2.- Este patrimonio no catalogado, según el nivel - restrictivo de las normas de conservación, edificación o - intervención que sean de aplicación en cada caso, se subdivide en:

a).- Protección genérica, afectará a los inmuebles, espacios, elementos o solares aislados que, -- por hallarse en la proximidad de un monumento o en su perspectiva de vistas,o por formar parte de una calle o plaza a un escenario urbano típico y con personalidad histórica o pintoresca --aunque las condiciones objetivas de cada inmueble o elemento aisladamente considerado - no sean de especial valor--, deberán mantener sus detalles esenciales y concretos de altura, volumen, colores, perfiles, distribución de -- huecos, aleros, decoración principal y materiales de fachada; o en caso de obra nueva planta o ampliación deberán conseguir la reproducción fundamental de los ritmos y proporciones de los detalles anteriores en el edificio preexistente; o en caso de desconocerse aquéllos, se propondrán las soluciones estéticas más adecuadas al espacio y ambiente dominantes.

b).- Protección normal, afectará a los inmuebles, elementos de solares actuales, sus ampliaciones o a los que hayan de edificarse de nueva planta, que estarán sometidos a las normas generales de edificación, por no incluirse en ninguna de las categorías, grados o protecciones especiales procedentes.

Artículo 75.- CLASIFICACION DE LAS INTERVENCIONES.

Las obras de que son susceptibles los edificios catalogados, concebidos en su totalidad, pueden varias según el nivel de la intervención según la siguiente clasificación:

A).- REHABILITACION.

1.- Obras cuya finalidad es la de permitir un uso y destino adecuados al edificio en concreto, con las modernas condiciones exigibles de habitabilidad, manteniendo su imagen o aspecto actual.

2.- Dentro de las intervenciones de rehabilitación pueden distinguirse dos tipos de obras, dependiente del estado y categoría del edificio original, según su incidencia menor o mayor en él y aproximándose a las técnicas de la restauración con recuperación o a la simple reconstrucción.

a).- Modernización que, además de las obras propias de la restauración, permiten las siguientes intervenciones combinadas:

i - Redistribución, o reforma interior de los cerramientos interiores de tabiquería, modificación o apertura de huecos interiores, o ventanas a patios, sin afectar a las estructuras resistentes ni a las fachadas nobles del edificio.

ii - Apertura de escalera y huecos de acceso o de luces, que no afecten a la estructura portante.

iii - Todas las obras precisas de adecuación y mejora de la habitabilidad interior y exterior del inmueble, con sustitución o nueva implantación de las instalaciones, así como retejado y demás obras menores de acabado.

iv - En cualquier caso deberá guardar siempre visibles las estructuras y elementos decorativos - internos y externos originales que revistan interés arquitectónico o histórico, cuando no sea imprescindible su ocultación o revestimiento por razones estrictas de seguridad o aislamiento; y en especial serán conservados y restaurados las fachadas, aleros, decoraciones, - rejas, huecos y otros elementos externos que - identifiquen al edificio.

b).- Reforma, que además de las obras anteriores -- permiten:

i - Reposición o sustitución de elementos estructurales deteriorados cuando no ofrezcan garantías de seguridad mediante su simple restauración o reparación, afectando a la estructura resistente interna..

ii - Creación de nuevos forjados, pisos o entreplantas que no alteren la tipología esencial del - inmueble, ni divida los huecos exteriores.

iii - Procurará mantenerse en lo posible la tipología estructural del edificio original en las - crujías, volúmenes, tipo de cubiertas y patios del mismo, así como los espacios libres interiores de parcela (patios, jardines); sin perjuicio de que según cada caso se autorizase -- por las ordenanzas un aprovechamiento complementario bien por aumento o ampliación de cuerpor edificados, adosados, bien por alguna construcción nueva en el resto del espacio inte- - rior de parcela, o bien por aumento de pisos, entreplantas, áticos o, aprovechamiento bajo - cubierta en el edificio existente.

B).- SUSTITUCION O VACIADO INTERIOR.

1.- Cuando el interior del edificio no revista especial interés, según la inspección y pruebas municipales, y su estado sea semiruinoso o exista una diferencia apreciable de aprovechamiento, o la reparación sea costosa y superior al deber de conservación; interviniéndose mediante la demolición y reedificación de toda o parte de la estructura en el trasdós de la fachada, conservando ésta y sus remates o aleros y restaurándola, adaptándose lo nuevo edificado a las ordenanzas que correspondan, con total libertad interior como si de obra nueva se tratase a partir de la fachada.

C).- MODIFICACION DE FACHADA.

En el caso de que las nuevas necesidades del programa de viviendas exijan la modificación puntual o parcial de la fachada, se podrán realizar las obras siguientes:

-- Apertura de huecos.
-- Elevación de la altura de fachada.

La apertura de huecos se realizará según los módulos y ritmos generales de la fachada o con la tipología de los huecos de los edificios catalogados de la zona.

La elevación de la altura de la fachada se ajustará a la ordenanza de cada zona y se realizará trasladando el alero o cornisa existente o bien reproduciéndolo. Se prohi

be expresamente el vuelo de los nuevos forjados.

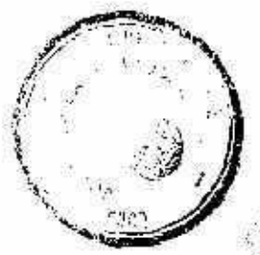
Todas las modificaciones que se realicen en la fachada se realizarán utilizando el mismo tipo de materiales, aparejo y acabado.

D).- RECONSTRUCCION.

Cuando un edificio catalogado, y según su nivel, deba ser demolido o desmontado, o lo haya sido ya de hecho, la fachada o elementos catalogados total o parcialmente deberán ser restituidos o reconstruidos fidedignamente.

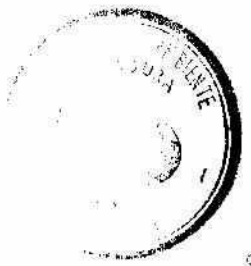
E).- OBRAS DE NUEVA PLANTA.

Obras que al no estar vinculadas a condiciones estrictas de conservación material de un edificio preexistente, se ajustarán a las condiciones generales de la edificación recogidas en el correspondiente de las presentes Ordenanzas, así como, según su estado de conservación y ubicación, a las que les correspondiera: protección genérica normal a que se refiere el artículo 74.2 de estas Normas.



SECCION 3:

COMPATIBILIZACION DE LAS INTERVENCIONES SEGUN GRADO DE PROTECCION.



Artículo 76.- DETERMINACION DE LAS OBRAS PRECISAS DE INTERVENCION.

1.- Las obras precisas que se podrán o habrán de realizar en cada edificio concreto dependerán de:

a).- La documentación aportada del inmueble y su inspección previa.

b).- El grado asignable al edificio catalogado, en su caso, según la información anterior, para fijar la necesidad o admisibilidad de las obras propuestas y sus alternativas.

c).- Las ordenanzas aplicables de aprovechamiento.

2.- Las obras de intervención posible en todos los edificios se sujetarán al siguiente procedimiento:

a).- Presentación de la documentación e información completa del inmueble, y el destino que se pretende darle, con las obras propuestas.

b).- Examinada la información aportada e inspeccionado el edificio o solar en cuestión, los Servicios Técnicos municipales podrán, o bien proceder al informe de la letra c) siguiente; o bien, con carácter previo si el caso lo requiere, recabar informes técnicos de especialistas

designados por la Comisión Municipal Permanente (historiadores, arqueólogos, peritajes de ruina o instalaciones), o la realización de obras de inspección, excavación o exámen científico del inmueble o solar, para que aprecien su interés histórico o tipológico y se propongan las obras, recomendaciones o determinaciones que procedan.

c).- Los Servicios Técnicos emitirán la cédula de calificación urbanística y, en su caso, informe proponiendo las obras necesarias o admisibles y el destino o usos pormenorizados, así como las aportaciones de aprovechamientos precisas, en su caso.

d).- Con estos informes y determinaciones se podrá proceder a la formulación del anteproyecto o proyecto básico de las obras o intervenciones que se pretenden realizar, con señalamiento de las partes que se conservan y las que se modifican, sustituyendo o crean de nueva planta; o bien directamente, a la elaboración del proyecto definitivo para la solicitud de licencia y su tramitación habitual.

3.- En la fase a) del número anterior de este artículo podrá hacerse coincidir con la solicitud de la cédula urbanística, sin que ésta, en caso de haberse emitido con anterioridad, condicione las determinaciones que se impusieran con arreglo a las sucesivas fases antes mencionadas.

4.- Desde la presentación de la documentación y propuesta de destino y obras a que se refiere la fase a) del número 2 precedente hasta la notificación de la necesidad de obras de investigación de la fase b) o, en defecto de ésta, del informe y cédula a que se refiera la fase c) del número 2 no podrán transcurrir más de 30 días.

5.- En la determinación municipal de las obras de intervención eb cada edificio concreto, referidas en la fase c) del número 2, se expresarán aquellas que son necesarias dentro de cada Grado de catalogación y para cada parte o elemento del edificio, distinguiéndolas de las que son admisibles. A los efectos del artículo 182 L.S., se considerarán que las intervenciones necesarias se contienen en el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios.

Artículo 77.- CONSERVACION DE ELEMENTOS VISIBLES.

1.- En aplicación del artículo 182 de la Ley del Suelo el Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estética, la ejecución de obras de conservación y reforma, aunque no estuvieran previamente incluidos en Plan alguno, en los siguientes casos:

A).- Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante o espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultaren medianerías al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública, deberán -- tratarse como tales, pudiendo exigirse la - - apertura de huecos, balcones, miradores o su decoración.

B).- Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato o higiene.

2.- Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados residenciales serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 1 metro de alto, con pilares de hierro o machones, de fábrica en su caso de hasta 1,70 me- - tros de alto, medidos sobre el nivel de la rasante ofi- -

cial de calle o plaza, y entre ellos reja metálica o de madera hasta dicha altura máxima, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima. Se prohiben las tapias de cualquier cerramiento superiores a un metro, excepto en monumentos declarados, cuando estos cerramientos formen parte del monumento histórico.

Se recomiendan en todo caso cerramientos de vegetación; setos, arbustos, hiedra, etc...

Artículo 78.- LIMITACIONES A LA PUBLICIDAD EXTERIOR EN EL SUELO URBANO.

1.- En aplicación del artículo 34 de la L.P.A.N., del artículo 2-c y del (Decreto 917/1957 de 20 de Abril (B.O.E. 9-V-67) sobre normas de publicidad exterior, en virtud del artículo 7-f y g de la Instrucción para la Defensa de Conjuntos Histórico-Artísticos) y de conformidad con los artículos 17, 58.1-1º, 73 y 178 de la Ley del Suelo.

2.- Expresamente se prohibe:

a).- La fijación directa de carteles sobre edificios, muros, vallas y cercas, catalogados, que oculten o modifiquen los elementos que dan origen a la catalogación.

b).- La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos, calles, plazas, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico, -- que no sean indicadores de tráfico, informativas de edificios o de señalización urbana.

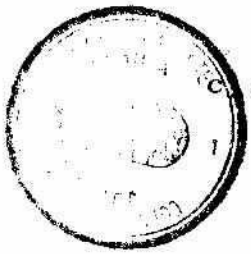
c).- La fijación exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuesen - circunstancialmente.

d).- La publicidad acústica.

3.- Solo se permitirá, previa licencia, la publicación exterior en edificios no catalogados con las siguientes condiciones:

a).- Anuncios paralelos al plano de fachada exclusivamente en el comercio propiedad del anunciante, sobre el dintel de los huecos, sin - cubrir éstos, ni sobrepasar la altura de los forjados, con una altura máxima de 0,50 m. y longitud máxima del hueco sobre el que se sitúen, sin interrumpir la vertical de los macizos del edificio, ni sobre sus tejados o - cornisas, sobresaliendo de la fachada menos de 15 centímetros.

b).- Las placas de identificación en las jambas de los portales o en su macizo inmediato, tendrán unas dimensiones máximas de 25 x 25 cm.



c).- Anuncios perpendiculares al plano de fachada o banderolas, en edificios o comercios propiedad del anunciante; tendrán una altura máxima de 0,50 metros y un vuelo o saliente máximo de 0,75 metros sobre el plano de fachada, siempre por encima de 2,25 metros sobre la rasante de la acera. No podrán sobresalir de la vertical del bordillo de la acera, y cuando ésta no exista o la calle fuese menor de 5 metros de ancho se prohibirán en absoluto; si la calle fuese exclusivamente peatonal, aunque fuese menor de este ancho, se podrán autorizar.

d).- En todos los casos los anuncios no deberán dubrir elementos decorativos, impostas, cornisas o las líneas esenciales de composición de la fachada del edificio, siendo diseñados como elementos que pueden completar la decoración y composición del edificio al que se adosan.

4.- Con finen provisionales y excepcionales, como ferias, fiestas, manifestaciones y exposiciones, el Ayuntamiento podrá autorizar anuncios circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento.

5.- La publicidad que no reuniese los requisitos de los números precedentes, desde la fecha de entrada en vigor de las presentes Normas, se considerarán "fuera de ordenación" y no podrán renovar su licencia anual de instalación, sin que ésto dé derecho a indemnización; excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicitase la licencia de obra mayor en el edificio con publicidad fuera de ordenación, la propiedad del solicitante, se exigirá su corección o supresión simultánea.

6.- El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas "ad hoc" en que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios con fines electorales y de actividades municipales de su competencia.

7.- La instalación sin licencia de bastidor o anuncio publicitario o la continuación del mismo, toda vez que se haya extinguido el periodo de autorización de la licencia que lo motivó sin la renovación de la misma o sin la demolición, en su caso, de la que no se ajuste a las presentes Ordenanzas, será constitutivo de infracción urbanística, siendo inmediatamente ejecutada su demolición o supresión por cuenta del interesado, o subsidiariamente por el Ayuntamiento con cargo al interesado.

Artículo 79.- PROTECCION DEL PATRIMONIO ARBOREO.

1.- El arbolado existente, sean de la clase que fuere, deberá conservarse, cuidarse, protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total; siendo precisa para la transformación o cambios de cultivos arbóreos, talas o replantaciones la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento, quién podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes conforme a los artículos 58.1-1º y 178 L.S.-

2.- Con anterioridad o junto con toda solicitud de licencia para proyecto de edificación o derribo en suelo urbano llevará ubicado en su parcela, a escala - 1:200, los árboles que contuviera, la posición exacta, especie, edad, y proyección en planta en sus ramas, -- acompañado de fotografías. El Ayuntamiento a la vista de las circunstancias del solar, edificación proyectada y características singulares del arbolado, podrá exigir previamente un estudio para la adaptación de las alineaciones oficiales, retranqueos, compensaciones de altura, etc., tendentes a preservar el arbolado sin menoscabo - de la estructura de los elementos fundamentales de la - estética urbana; o simplemente, señakas determinadas -- condiciones compatibles con la concesión de licencia; - tales como transplantar o replantar los árboles que hubiesen de cortarse, a lugar próximo, calle o jardín público señalado al efecto en la propia licencia.

3.- El abandono o negligencia en el cumplimiento de lo aquí exigido dará lugar a infracción urbanística, con la responsabilidad y sanciones a que hubiera lugar.

Artículo 80.- CONDICIONES Y CRITERIOS PARA LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL VIARIO ACTUAL.

1.- En los proyectos de obras ordinarias y de urbanización que se realicen para pavimentación de calles y plazas deberán observarse las siguientes condiciones de urbanización:

a).- Restringir la calzada destinada a rodamiento al mínimo imprescindible, dejando todo el resto de la calle con aceras.

b).- Tender a la supresión de bordillos, resaltes o aceras en calles estrechas, pavimentando toda la calle por igual, colocando defensas o pequeños postes adecuados, que impidan a los vehículos arribarse a las fachadas de las edificaciones.

c).- Hacer o dejar alcorques para plantar árboles en aceras y calzadas de calles anchas y peatonales.

d).- En las áreas destinadas a aparcamiento tanto en serie como en batería deberán plantarse árboles entre cada dos espacios de aparcamiento.

e).- El proyecto de diseño de las plazas públicas deberá someterse necesariamente a la consideración de los vecinos cuando menos 15 días de información pública antes de su aprobación y subasta.

2.- Los bordillos de las aceras en todos los pasos de peatones irán necesariamente rebajados, para permitir el paso de inválidos, coches de niños y carritos.-

3.- No podrá existir ningún estrechamiento de las aceras que deje un margen libre de paso menor de 1 metro: las señalizaciones de tráfico, postes de alumbrado o telefónicos, buzones, cabinas telefónicas, casetas, kioscos y demás elementos que dificulten el paso peatonal, deberán ser retirados. Para la colocación por las empresas concesionarias de postes, cabinas telefónicas, buzones y casetas, se presentará proyecto justificativo de su ubicación urbana y cumplimiento de las condiciones anteriores, siendo previa su aprobación preceptiva municipal, mediante la oportuna licencia de obra exigida a las compañías.

4.- Los árboles serán necesariamente de sombra, o frondosas, de hoja caduca, rápido desarrollo y resistentes al medio urbano=

5.- Se procurará concentrar en lo físicamente posible todos los elementos de señalización urbana en postes o soportes únicos, disminuyendo la dispersión de obstáculos al peatón.

Artículo 81.- INCENTIVOS PARA LA LOCALIZACION DE ACTIVIDADES EN EDIFICIOS CATALOGADOS.

1.- Sin perjuicio de otras posibles ayudas, cuando así proceda, el Ayuntamiento concederá una ayuda o subvención al propietario que lleve a cabo intervensiones de conservación, restauración y rehabilitación, una vez que se compurbe adecuadamente la realización de las mismas conforme a la licencia concedida.

La ayuda consistirá en una reducción de hasta el 100% del importe de la licencia municipal según las categorías de las obras realizadas.

2.- La transferencia de edificios o solares actuales en talleres artesanales e industrias ligeras compatibles que generen empleos a razón de menos de 25 m2. por puesto de trabajo en el propio edificio, será asimilable a los beneficios e incentivos del número 1 anterior.

T I T U L O VI.

REGIMEN JURIDICO DE LA EDIFICACION.

CAPITULO 1: DEBERES DE CONSERVACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO.

Artículo 82.- OBLIGACIONES DE CONSERVACION GENERICA DE LAS EDIFICACIONES.

1.- Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (artículos 181.1 L.S. y 10 R.D.).

2.- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 181 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia 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 cuidasen de esta conservación a que están obligados; procediendo en caso de no ejecutarlas, a la incoación de expediente sancionador y, posteriormente, a su ejecución subsidiaria, de conformidad con los artículos 223 L.S., 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo, y 10.3 del Reglamento de Disciplina.

3.- Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un aumento del valor para el inmueble y hasta donde éste alcance; y con cargo a la entidad que lo ordene cuando lo rebasaren para obtener mejoras de interés general (artículos 66, 182.2 L.S. y 11.2 R.D.).

4.- Se entenderán como obras contenidas dentro del límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios, y a su costa, aquellas que:

a).- Mantengan los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones en condiciones suficientes de seguridad, salubridad y ornato públicos, según los criterios técnicos consagrados de estabilidad y habitabilidad de las construcciones y los propios de carácter estético de estas Normas.

b).- Todas aquellas obras de conservación, adaptación y reforma mínimas necesarias para obtener las condiciones anteriores de seguridad, salubridad y ornato, cuyo coste de reparación (Q) sea igual al 50% del valor actual (Va) del inmueble o partes o plantas afectadas, calculando conforme al artículo 4.6 de estas Ordenanzas, y con la siguiente expresión:

Q (coste raparación) $\leq$ 50% x Va (valor actual).

Artículo 83.- COLIGACIONES DE CONSERVACION ESPECIFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO.

1.- La conservación, protección y custodia de los edificios o elementos catalogados de interés histórico-artístico se declara de utilidad pública. Corresponde el deber de conservarlos a sus respectivos propietarios o poseedores (art. 7 y 12 del R.D. Ley 9 de Julio de 1926, y 24 LPAN).

2.- Los propietarios de inmuebles del patrimonio catalogado, además de las obligaciones genéricas de conservación del artículo anterior, deberán realizar las obras de adaptación, conservación y reforma, requeridas por las presentes Normas para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales y de seguridad, salubridad y ornato públicos, de conformidad con lo exigido en los artículos 66, 73 y 182 L.S.

3.- Los edificios catalogados en los que no se realizasen las obras de conservación exigidas, o cuando el propietario hiciese uso indebido, estuviesen en peligro de destrucción o deterioro y no estuviesen debidamente atendidos, podrán ser expropiados con carácter sancionador y por razón de utilidad pública, conforme a los artículos 12 y 13 del Real Decreto-Ley de 9 de Julio de 1926, artículo 24 LPAN y artículo 26 de la misma, modificado por Ley de 22 de Diciembre de 1955.

4.- Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido desmontado o derribado clandestinamente, además de las sanciones del artículo 86 RD, el comprador y vendedor, solidariamente y por partes iguales, quedan obligados a volver a montarlos bajo la dirección de los arquitectos del Patrimonio y del Ayuntamiento (art. 21 del Reglamento LPAN de 16 de Abril de 1936).-

5.- Los edificios, elementos o conjuntos urbanos declarados o que se declaren monumentos histórico-artísticos, y los incluidos al efecto en el presente Catálogo de conformidad con el Decreto de 22 de Julio de 1958 del Ministerio de Educación y Ciencia, quedarán bajo la tutela, protección y custodia del Estado, y en su caso, del Ayuntamiento, a -- quienes velarán por su integridad, restauración y subvenciones, conforme al número 3 del artículo 182 de la Ley del -- Suelo, al Decreto 1864/1963 de 11 de Julio del Ministerio - de Educación y Ciencia, y al artículo 18 del Reglamento de la Ley PAN de 17 de Abril de 1936.

6.- Los propietarios, poseedores o usuarios de escudos, emblemas, piedras heráldicas, cruces y demás placas y monumentos de análoga índole, cuya antigüedad son de más de 100 años, no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en - - ellos obras de reparación alguna sin previa autorización del Ministerio de Cultura, quedando encomendado el cuidado de - estas piezas y monumentos al Ayuntamiento quién será responsable de su vigilancia y conservación, debiendo poner en conocimiento de la Dirección General de Patrimonio Artístico, cualquier infracción de las normas vigentes sobre la mate-- ria; sin perjuicio de que en los casos de urgencia y precaución que estime convenientes, según lo dispuesto en el De-- creto de 14 de Marzo de 1963, del Ministerio de Educación y

ciencia se adopten medidas de seguridad.

7.- Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, además de ser de inmediata aplicación los efectos suspensivos previstos en el caso de concesión de licencia, si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese, el Ayuntamiento podrá proceder a la expropiación de la finca por causa de utilidad pública y recabar la colaboración del Ministerio correspondiente, conforme a la legislación sobre el Patrimonio Artístico vigente.

8.- Según el artículo 5 de la Ley de 7 de Julio de 1911 sobre excavaciones arqueológicas, serán propiedad del Estado las antigüedades descubiertas casualmente en el subsuelo o encontradas al demoler antiguos edificios. Será obligación del Alcalde notificar a la Comisión Provincial, de conformidad con el Real Decreto de 11 de Agosto de 1918.

9.- Las construcciones catalogadas deberán conservar el espacio libre contiguo dentro de su propia unidad predial registrada en iguales condiciones ambientales que las actuales, sin perjuicio de las plantaciones, ajardinamiento o elementos auxiliares que, en su caso, pudiesen erigirse según su uso o destino.

10.- Se prohiben toda clase de usos indebidos, anuncios, carteles, cables, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los edificios catalogados en cualquier grado que no cumplan los requisitos del punto 5.23 de estas Normas y deberán suprimirse, demolerse o retirarse en un plazo de un año desde la aprobación de las presentes Normas y su Catálogo.

Los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles, y las compañías concesionarias de líneas de teléfono o de electricidad, deberán retirar, demoler o instalar subterráneos dichos aditamentos, haciéndolo el Ayuntamiento en acción sustitutoria y cobrándolo por vía de apremio, por virtud del artículo 34 del Reglamento de la LPAN de 16 de Abril de 1936, Ley de 22 de Diciembre de 1956, artículos 66 y 182 L.S., 13 de la Ley 10/1966 de 18 de Marzo sobre Servidumbres de Paso de Líneas y Cables de Comunicación.

11.- Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados quedarán exceptuados del régimen común de declaración de estado ruinoso.

12.- Los inmuebles catalogados están exceptuados del régimen de edificación forzosa a que se refiere el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, Decreto 635/1964 de 5 de Marzo, por virtud del artículo 6-1 a, del mismo, no siendo declarables en estado ruinoso.

13.- Cualesquiera obras que hubiesen de realizarse en edificios catalogados, aunque fuesen obras menores, se realizarán bajo la dirección y supervisión de los técnicos a que se refieren las presentes Normas.

Artículo 84.- AYUDAS ECONOMICAS PARA LA CONSERVACION Y REHA BILITACION.

1.- Los propietarios de bienes incluidos en los catálogos a que se refieren los artículos 25 L.S. y 87 RP podrán recabar para conservarlos la cooperación de los Ayuntamientos y Diputaciones, que la prestarán en condiciones adecuadas (art. 182.3 L.S.).-

2.- El Estado podrá ayudar a las obras de restauración y conservación que se realicen en los monumentos provinciales y locales, aportando del importe del proyecto, siempre que la otra mitad sea sufragada por la Diputación Provincial o por el Ayuntamiento en que radique el momumento, según sea de carácter provincial o local (Decreto 1864/1963 de 11 de Julio, que modifica el artículo 5 del Decreto de 22 de Julio de 1958)..

3.- En virtud del Real Decreto 375/82 de 12 de Febrero sobre rehabilitación se regirán por los siguientes criterios:

A).- Podrán ser objeto de rehabilitación las viviendas y edificios completos, cuyo destino principal sea el de vivienda, tanto libres como de protección oficial.

B).- Actuaciones que comprende la rehabilitación:

1º) Mejora sustitución o nuevas instalaciones de ascensores, electricidad, fontanería, gas, calefacción y equipos sanitarios.

2º) Obras que supongan incremento de la seguridad del edificio.

3º) Obtención de ahorros energéticos.

4º) Consolidación y tratamiento de fachadas, cubiertas y elementos singulares en inmuebles destinados principalmente a viviendas declaradas monumentos histórico-artísticos o situados dentro de conjuntos histórico-artísticos.

C).- Podrán promover la rehabilitación y solicitar los préstamos correspondientes durante el periodo del plan trienal.

1º) Los propietarios de los edificios.

2º) La Comunidad de Propietarios.

3º) Los arrendatarios previo convenio con el propietario.

D).- El importe de los préstamos no podrá exceder de la cifra que resulte de multiplicar la superficie útil de la vivienda por el 50% del módulo vigente aplicable a las viviendas de protección oficial, al tipo de interés del 14% sin subvención alguna y plazo de amortización de 7 años.

4.- Por el Real Decreto 2555/82 sobre medidas para la rehabilitación integrada del patrimonio arquitectónico, las actuaciones encaminadas a la rehabilitación de centros urbanos, núcleos rurales de interés arquitectínico y de conjuntos histórico-artísticos se iniciarán mediante la declaración de Areas de REhabilitación integrada, previa realización del estudio básico de rehabilitación, que se producirá por Real Decreto a propuesta del M:O.P.U., cuando se actúe sobre un conjunto histórico-artístico legalmente reconocido o en tramitación la pro- - puesta será conjunta del M.O.P.U. y el Ministerio de Cultura.

-- La declaración de Area de Rehabilitación integrada implicará la delimitación del espacio -- comprendido en la misma y la declaración de urgencia a efectos de lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

-- Las actuaciones de rehabilitación en las Areas establecidas se concretarán en Programas Anuales de Actuación que serán vinculantes para -- las Administraciones afectadas.

-- Las actuaciones públicas se referirán al equipamiento comunitario primario del Area. Su financiación se realizará con cargo a los presupuestos de los Organismos intervinientes.

-- Las actuaciones privadas de rehabilitación podrán promoverse siempre que se refieran a viviendas o edificios completos cuyo destino principal sea el de vivienda tanto libres como de protección oficial, en régimen de propiedad o arrendamiento que no estuvieran declaradas en estado de ruina o fuera de ordenación.

-- Podrán promover la rehabilitación de viviendas los propietarios, la Comunidad de Propietarios, los inquilinos previo convenio con el arrendador.

-- Los beneficios que se establecen son: (artículo 7 RD 2555/82).

- Préstamos con interés.
- Subvenciones.

-- Son incompatibles con los regulados en el RD 375/82 de 12 de Febrero sobre rehabilitación de viviendas.

-- Los préstamos no podrán exceder de la cifra absoluta de 1.200.000 pesetas por vivienda, ni de la que resulte de multiplicar la superficie útil de la vivienda por el 50% del módulo vigente aplicable a las viviendas de protección oficial.

-- Subvenciones: El I.P.P.V. podrá subvencionar - con 3 puntos el tipo de interés a cargo del -- prestatario durante los 4 primeros años de - - amortización siempre que los ingresos anuales familiares del solicitante sean inferiores a - dos veces y medio el salario mínimo interprofesional.

5.- La rehabilitación de las viviendas que no están ubicadas en las Areas de REhabilitación Integrada se rige por las disposiciones contenidas en el RD 375/82 de 12 de Febrero.

6.- Cuando fuese necesario realizar las obras imprescindibles de consolidación en un edificio catalogado y no las emprendiese el propietario a su costa, se podrán costear total o parcialmente las obras, conceder un anticipo integrable con la garantía del edificio para rehabilitar, ejecutarlas subsidiariamente a costa del obligado o incoar el expediente de expropiación por causa de utilidad pública (art. 23, Reglamento LPAN 16 de Abril de - 1936).

CAPITULO 2: EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACION.

Artículo 85.- NATURALEZA Y ALCANCE DEL CONCEPTO "FUERA DE ORDENACION".

1.- De conformidad con el artículo 60 L.S., los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias Municipales, que resultaran disconformes con las mismas, serán calificadas como "fuera de ordenación".

2.- No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volúmen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y conservación del inmueble, caso de hallarse habitado.

3.- En casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales, circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años (art. 60.2 y 3 LS).

4.- Tendrán la consideración "fuera de ordenación con carácter sustantivo" aquellas parcelas, edificios o instalaciones no catalogados que se hallen actualmente con una calificación o uso global del suelo contrario al señalado en las Normas (zona verde o vial o vivienda o industria señalados sobre edificación o con alineaciones o usos distintos a los exigidos en cada caso) ó con una altura o volúmen mayores que los máximos señalados en concreto. En ellos será de aplicación el número 2 anterior.

5.- Las edificaciones habitadas y en buen uso que estuviesen en la circunstancia del número anterior, por razones sociales y económicas, y no estando catalogadas, se considerarán en situación excepcional, a los efectos del número 3 del artículo 60 L.S. a que se refiere el número precedente. Las que se hallaren en estado ruinoso o deshabitadas o desviniesen por fuerza mayor en dicho estado, no siendo edificios catalogados, no estarán consideradas en tal caso como excepción, siéndoles aplicables el número 2 anterior.

6.- Tendrán la consideración de "fuera de ordenación con carácter adjetivo", las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas de las Normas de orden estético, higiénico o de seguridad y usos pormenorizados; o porque alguno de sus elementos añadidos (marquesina, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, banderines, etc.), sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán imponerse las alteraciones oportunas, obras de adaptación, restauración, supresión o sustitución de dichos elementos disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por las presentes Normas y como condición para la obtención de licencia de cualesquiera obras o como condición obligada dentro del deber de conservación y reforma que corresponde a los propietarios, conforme a los artículos 66, 73 y 182.1 L.S.

7.- Aquellos usos y actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas abarcadas en su REglamento, - Decreto 2414/61 de 30 de Noviembre, quedarán fuera de ordenación, si se pretende su expropiación antes de 15 - - años (art. 60.3 L.S.).

8.- En general, los inmuebles declarados fuera de ordenación con carácter sustantivo, conforme a los números 1 y 4 anteriores, se considerarán "edificaciones inadecuadas" a los efectos de lo dispuesto en el artículo 5 del Reglamento de Edificación Forzosa y REgistro Municipal de Solares, Decreto 635/1964 de 5 de Marzo.

Artículo 86.- TOLERANCIA GENERALES PARA PRESERVACION DEL SUELO URBANO.

1.- Todos los edificios, terrenos, instalaciones o elementos actualmente existentes erigidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, que no estuviesen en las circuntancias del número 6 del artículo precedente, quedan reconocidos como conformes con - las determinaciones del mismo, no siéndoles de aplicación la condición de "fuera de ordenación"; incluso cuando no reunieses todas las condiciones del aprovechamiento, edificación, higiene o seguridad exigidas a las obras de nueva planta. Solamente serán aplicables dichas condiciones del Título cuando el edificio esté en ruina declarada o hubiera de demolerse o reestructurarse.

2.- En consecuencia, las edificaciones a que se refiere el número anterior no se considerarán fuera de ordenación, con el acto de aprobación de estas Normas mientras no se haga de forma explícita y por reunir condiciones especiales que así lo aconsejasen, y en consecuencia mientras tanto:

a).- No les será aplicable el régimen del Registro Municipal de Solares previsto en el artículo 154.3 L.S.,

b).- No tendrán la consideración de "construcciones insuficientes", a que se refieren los artículos 42 y 44.1 del R.D. 3250/1976 de 30 de diciembre sobre Ingresos de las Corporaciones Locales, no siéndoles de aplicación el respectivo Impuesto Municipal de Solares.

c).- No se considerará que reúnen circunstancias urbanísticas suficientes para su declaración de estado ruinoso que aconseje la demolición del inmueble, a los efectos del artículo 183.2-c L.S., cuando sólo concurran las características anteriores.

3.- En aplicación de las tolerancias generales previstas en el artículo 61 L.S., qquellas industrias que resultaren en las presentes Normas en situación de "fuera de ordenación", por razón de su volúmen de alturas, aunque no por el uso que las ocupa, se permitirá su

normal desenvolvimiento, incluso renovaciones y ampliaciones; siempre que no esté prevista su extinción en el plazo de 15 años y que mantenga el mismo uso existente a la entrada en vigor de las presentes Normas.

4.- El que enajenare terrenos no susceptibles de edificación según las Normas o edificios o industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación; en general para la enajenación de terrenos se estaría a lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley del Suelo.

5.- Las precedentes tolerancias de este artículo no se considerarán "reservas de dispensación" en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las Normas, a que se refiere el artículo 57.3 de la Ley del Suelo, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación del patrimonio urbano edificado, conforme al artículo 61.1 L.S.; sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista o su reedificación se haga en plena conformidad con las condiciones del planeamiento de estas Normas.

T I T U L O VII.

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y USOS

Artículo 87.- APLICACION Y AMBITO.

N O R M A S

1.- Las Ordenanzas particulares de aquellas figuras de planeamiento que pudieran redactarse, desarrollando o completando las presentes Normas Subsidiarias se atendrán a las presentes especificaciones, sin contradecirlas ni alterarlas.

2.- Las presentes condiciones generales de la edificación será de aplicación íntegramente en las obras de nueva planta y ampliación; así como en las partes nuevas de la edificación que sean objeto de reforma o reestructuración y en las de modernización o restauración en lo referente a instalaciones y condiciones de uso y seguridad.

Artículo .88.- PARCELA.

1.- Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

2.- Las condiciones urbanísticas para que una -- parcela pueda edificarse dependerá de la clasificación y calificación del suelo en que toda o parte de ella se encontrase.

3.- En virtud de la Ley del Suelo existirán, en principio, cuatro tipos de parcelas:

a).- Parcelas no edificables por hallarse en suelo rústico no urbanizable de protección especial o zonas verdes y espacios libres que por su naturaleza jurídica son inedificables (art. 86 L.S.)

b).- Parcelas eventualmente edificables en suelo rústico o no urbanizable que podrán ser edificadas al cumplir todos los requisitos establecidos para esta clase de Suelo y obtengan los permisos necesarios de los organismos competentes (artículos 73. 75 L.S. y 98 RP).

c).- Parcelas que mediante el desarrollo de sus condiciones de planeamiento, gestión y ejecución llegaren a tener los requisitos que

establecen estas Normas para ser edificadas (artículos 83 y 84 y 116 y 55).

d).- Parcelas que reunen las condiciones de solar (art. 82 L.S.).

Artículo 89.- SOLAR.

1.- Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificada conforme al plan - ubicada en Suelo Urbano.

2.- Tendrán la condición de solar las parcelas - de Suelo Urbano que reúnan las siguientes Normas mínimas para ser edificables:

a).- Que estén emplazadas con frente a una vía - urbana o plaza que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga cuando menos de - abastecimiento de agua, evacuación de aguas de conexión con la red general de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

b).- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

c).- Que aún careciendo de todas o algunas de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos prece-

dentes, conforme a un proyecto de obra aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión, hasta que la parcela adquiera las condiciones de los párrafos a) y b).-

3.- La posesión de la condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reuna las condiciones de edificabilidad exigidas en las Normas o esté sujeta a Estudio de Detalle o unidad de actuación previas o simultáneas para el señalamiento de alineaciones y rasantes para el reparto de cargas y beneficios.

Artículo 90.- ALINEACIONES Y RASANTES.

1.- Las alineaciones contenidas en la documentación de las presentes NNSS y de aquellos documentos que los desarrollan, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no lo sean.

2.- Alineación oficial exterior o de calle. Señala el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares. En general, salvo señalamiento concreto en los planos o supresión de las alineaciones exteriores serán las definitivas por la línea de edificación actual.

3.- Alineación oficial interior de parcela o manzana. Señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior de parcela o manzana, conformando los patios.

4.- Alineación oficial de fachada. Marca el límite a partir del 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.

5.- Rasante oficial. Será la marcada en el Plan Especial, en los Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización que lo desarrollen o, en su defecto, la marcada por los Servicios Técnicos Municipales. Se define como el perfil longitudinal de vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

6.- Rasante actual. Es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.

7.- Parcela edificable. Es la definida por las alineaciones oficiales.

8.- Finca fuera de alineación. Es aquella cuya parcela es exterior, en su totalidad o en parte, a los polígonos cerrados que forma la alineación oficial.

9.- Retranqueo. Se define como la anchura de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial de la fachada y la alineación actual de calle. La franja de retranqueo no podrá ser ocupada por vuelos o construcciones bajo rasante.

Artículo 91.- PARCELA MINIMA Y FRENTE Y FONDO MINIMOS Y MAXIMOS.

Parcela mínima: la menor superficie de parcela admisible para poder ser edificada, se define en las ordenanzas particulares según zonas. No se permitirán subdivisiones o parcelaciones que den lugar a parcelas menores que la mínima.

Frente de parcela: es la dimensión de longitud que la parcela presenta al espacio público por el que tiene su acceso.

Frente mínimo de parcela: es la menor longitud del frente de parcela que se permite para que ésta pueda ser edificada. Se define en las ordenanzas según zonas.-

Fondo: se entiende como tal la dimensión medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de la calle o de la fachada tanto en la planta baja como en todas las alturas de la posible edificación.

Artículo 92.- DEFINICIONES.

1.- El aprovechamiento tipo. Es aquel que define el contenido normal de la propiedad en el ámbito de cada zona de Ordenanzas del Suelo Urbano y se expresa en metros cuadrados edificables o de techo por cada metro cuadrado de suelo.

2.- La superficie edificable total o superficie construible o aprovechamiento urbanístico será el producto del aprovechamiento tipo por la superficie de parcela, y define el contenido máximo edificable de la propiedad respectiva.

3.- Superficie ocupada. Es la proección vertical sobre un plano horizontal de las líieas exteriores de la edificación incluyendo portales, vuelos y construcciones bajo rasante.

4.- Ocupación máxima de parcela. Es la relación expresada en porcentaje, entre la superficie ocupada y la de la parcela.

5.- Superficie edificada. Es la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta. A efectos de superficie edificada las terrazas y cuerpos volados computarán como el cien por cien de su superficie forjada o cubierta. Quedan excluidos de ser computados como superficie edificable los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores de manzana o parcela.

Proviene de 'NNSS.R-001.M-005' (A.D. 10/02/1994)

6.- Superficie edificada total. Es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas, instalaciones complementarias, soportales exentos o patios interiores susceptibles de ser cubiertos.

7.- Planta. Es toda superficie forjada practicable y cubierta, o susceptible de serlo por estar anexa a una vivienda o espacio habitable (terrazas, balcones, áticos) sobre rasante. Las plantas bajo rasante, no habitables, no se computarán a los efectos de altura de la edificación, pudiendo ser prohibida en cada caso.

8.- Superficie libre no edificable. Se define como la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada, que podrá ser, según las alineaciones establecidas en las Normas de uso público o privado.

9.- Fondo edificable. Se entiende como tal la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de calle y que define las alineaciones oficiales, tanto en toda la altura de la edificación, como a partir de determinada planta.

APROBACION DEFINITIVA
C.O.P.U.M.
26 OCT. 1993

Proviene de 'NNSS.R-001.M-005' (A.D. 10/02/1994)

ARTICULO 92.- ALTURA MAXIMA Y NUMERO DE PLANTAS

1.- Se establecen dos unidades, altura máxima y número máximo de plantas, que habrán de respetarse ambas a la vez como máximos admisibles correlativos.

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

3.- En los demás casos se aplicarán, dependiendo del número de plantas máximas y minimas, los siguientes criterios de altura total, hasta cornisa o alero de tejado.

Número máximo de plantas	Altura en mts. Minima	Máxima
Una (baja).....	3,50	4,00
Dos (baja más 1).....	6,50	7,00
Tres (baja más 2).....	9,50	10,00

Cuando las viviendas sean de Protección Oficial, se encuentren en suelo urbano "FUERA DE LAS ZONAS MARCADAS" y se presenten agrupadas y aisladas de otras edificaciones, las alturas libres entre pavimento y techo estarán comprendidas entre los siguientes valores:

Altura minima libre		Altura máxima libre	
Planta baja	Resto plantas	Planta baja	Resto plantas
2,50	2,40	3,00	2,80

Las alturas libres en el resto de las zonas y de los casos no sufren variación.

4.- Por encima de estas alturas máximas solo se podrán elevar elementos complementarios, con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado 30º (50%) que se apoya en el lado superior de los planos de fachada exteriores e interiores, en su intersección con el plano de la altura máxima o cara superior de los forjados de la última planta.

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA C.O.P.U.M.A. APROBACION DEFINITIVA 26 OCT. '93

176

Proviene de 'NNSS.R-001.M-005' (A.D. 10/02/1994

5.- El numero máximo de plantas queda establecido, en general, en toda la población, en DOS (2), a excepcion de los viales que a continuación se citan, bien en su totalidad o en parte de ellos, según queda recogido y definido en el correspondiente plano de alturas, donde el máximo permitido sera de TRES (3).

Relación de viales:

1 Avenida del Arroyo del Buey.
2 Prolongación C/ Cerrillo.
3 C/ Cerrillo.
4 C/ Concordia.
5 Plaza de la Fuente.
6 C/ Manuel Quintana.
7 Paseo de San Vicente.
8 Plaza de San Vicente.
9 C/ San Sebastian.
10 C/ Santa Ana.
11 C/ del Concejo.
12 Huerta de la Orden.
13 C/ Silva.
14 C/ Nueva.
15 C/ San Miguel.
16 C/ de la Cruz.
17 C/ Seco Moyano.
18 C/ Donoso Cortés.
19 C/ Reyes Huertas.
20 C/ Joaquín Martinez de la Mata.
21 C/ Pedro de Valdivia.
22 C/ Maestro Rodriguez Valdés.
23 C/ Traseras Maestro Rodriguez Valdés.
24 C/ Formación Profesional.
25 Avenida de Nuestra Señora de Belen.
26 Plaza de la Magdalena.
27 C/ Belen.
28 C/ Moreno Nieto.
29 C/ Rosario.
30 C/ Fuente del Peral.
31 C/ Esteban Blanco.
32 C/ Doctor Fleming.
33 C/ de Guerra.
34 C/ de Luque.
35 C/ Felix Rodriguez de la Fuente.

Y cualquier otra de nueva apertura con ancho superior a 10 m.

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA - C.O.P.U.M.A.
APROBACION DEFINITIVA
26 OCT. 1993

6.- Se establece la condición de número MINIMO DE PLANTAS, admitiéndose solo la diferencia de UNA planta respecto a la máxima.

7.- Las alturas interiores libres de cada planta serán las correspondientes resultantes de las alturas totales, máximas o mínimas, indicadas en el apartado 3.

En caso de necesidad de reducción de dichas alturas interiores, por conveniencia de la propia edificación, se conseguirá mediante la colocación de forjado antihumedad, falso techo etc.

Proviene de 'NNSS.R-001.M-005' (A.D. 10/02/1994)

No obstante, en ningun caso, la altura interior en vivienda sera inferior a 2.40 mts.

ARTICULO 93 bis.- **ALTURA EXCEPCIONAL POR MEDIANERAS ADJUNTAS.**

De forma excepcional se permitira e incluso se podrà obligar a construir 3 plantas en aquellas parcelas que se encuentren junto a edificaciones cuya medianeria supere en mas de 2.50 metros la altura maxima permitida y con el fin de componer la linea de cornisa.

En este caso excepcional la propiedad habrá de solicitar informe previo municipal sobre el cumplimiento de esta condicion, como acto previo a la concesión de licencia Municipal de Obras, y dictaminando sobre las condiciones de composición, con el fin de no reproducir el problema de nuevo en la otra medianeria existente.

COMISIÓN DE URBANISMO DE C.O.P.U.M.A.
APROBADO DEFINITIVAMENTE
26 OCT. 1993

ARTICULO 94.- **MEDICION DE LA ALTURA Y DEL NUMERO DE PLANTAS.**

1.- La altura de las edificaciones se medira en la vertical que pasa por el punto medio de la alineacion oficial exterior de cada solar, y desde la rasante oficial de acera hasta el plano superior del forjado de la ultima planta en la alineacion de fachada, si su longitud no llega a 15 metros; si sobrepasa se tomara a los 10 metros del punto mas bajo, pudiéndose escalonar la construcción cada 10 metros.

2.- Se admitirán las "entreplantas", como niveles dentro de una planta que formarán parte del local y se computaran, en todo caso, como superficie edificada a todos los efectos.

3.- En el numero total de plantas se incluirán los semisotanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de los puntos del terreno en contacto con la edificación. Igualmente se incluirán las plantas diáfanas o con soportales en toda su profundidad, cuando no diesen acceso público directo a un espacio interior a traves de los pasajes del articulo 7.5.5.

4.- En solares en esquinas, con alturas maximas de 2 y 3 plantas, podra mantener la mayor de las alturas hasta un maximo de 20 mts., desde la esquina, en la calle de la menor.

5.- En calles paralelas, donde coincida un solar con fachada a ambas y distantes menos de 40 mts., con alturas máximas permitidas de 2 y 3 plantas, la profundidad máxima edificable con dichas alturas será del 40% y 60% respectivamente, de dicha distancia.

Proviene de 'NNSS.R-001.M-005' (A.D. 10/02/1994

Artículo 95.- PATIOS DE PARCELA.

1.- Son los espacios no cubiertos situados dentro de la parcela edificable.

2.- Los patios de parcela tendrán una dimensión mínima que permita inscribir en ellos un círculo de diámetro igual o mayor de 1/3 de la altura de la edificación, contada desde la rasante de la calle, y nunca menor de 3,00 metros de diámetro inscribible.

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

4.- La medianera descubierta de la parcela colindante debe ser conservada de forma que garantice el buen mantenimiento de esta y tratada con acabados similares a los del patio de nueva construcción.

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA
APROBACION DEFINITIVA
C.O.P.U.M.A.
26 OCT. 1993

Artículo 96.- PLAZAS, PATIOS Y JARDINES INTERIORES.

1.- En las plazas, patios y jardines interiores de uso público o privado comunitario que el Ayuntamiento destinase a espacio libre o jardin, 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, e instalación de juegos infantiles, observándose simultáneamente la preceptiva conservación de especies arbóreas allí donde existan.

2.- 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 y 1/3 de su longitud entre alineaciones.

Artículo 97.- VUELOS Y MIRADORES.

1.- Se admiten balcones salientes provistos de reja, con saliente máximo, incluida la cerrajería de un 5% del ancho de la calle donde se sitúen y un máximo de 60 centímetros.

2.- El grueso máximo del balcón incluido solado será de 12 centímetros en su borde exterior, por lo que si se ejecuta volando las viguetas de hormigón se resolverá con tenajas que reduzcan progresivamente su canto.

3.- Los voladizos, cornisas y resaltes, solo podrán aparecer a partir del forjado de la planta primera, y siempre a partir de una altura libre de 3,25 metros..

4.- El vuelo máximo de guarda-polvos y aleros será de 0,50 metros, y siempre inferior al 5% del ancho de calle.

5.-Se prohiben los miradores o cuerpos cerrados y salientes del plano de fachada, a excepción de los tradicionales de base de hierro y cristal.

6.- Se prohiben los cerramientos de fábrica en antepechos de balcones y volados.

7.- Cuando la alineación de fachada esté retranqueada respecto de la alineación de parcela u oficial de calle, la composición de balcones y vuelos es libre.

Artículo 98.- HUECOS.

1.- Las fachadas deberán componer los huecos de las plantas bajas con los del resto de la fachada.

2.- Los huecos tenderán a hacerse verticales como corresponde a estructuras de muro de carga siendo, por tanto la vertical, su dimensión mayor. Se podrán hacer asimismo, rasgados entre forjados y los que se abran como balcones tratarán además de mantener la proporción de doble altura que anchura. Se permiten huecos de proporción cuadrada menores de 1 metro.

Artículo 99.- MEDIANERIAS O PARAMENTOS AL DESCUBIERTO.

1.- Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

2.- Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza o vía pública o parque o espacio libre o pública en general o fachadas traseras o a patios interiores, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles; se podrá abrir huecos, balcones, miradores, decorarlas con materiales adecuados, etc., previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento y según los plazos que éste es-

tableciera según la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.

3.- Cuando por diferencia de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar me-- dianerías vistas, éstas deberán ser tratadas como facha- das, con los mismos materiales que estas y al menos en- foscadas y pintadas.

Artículo 100.- CUBIERTAS Y TEJADOS.

1.- La cubierta será de teja o similar, o parcial- mente de cerámica, vidrio o de plásticos adecuados, armo- nizando con los materiales, colores y tonos propios de - las edificaciones de su entorno.

2.- Se deberá emplear la misma pendiente y siste- ma de cubrición predominante en el frente de la manzana en que se encuentre la edificación.

3.- En la zona de ordenanza 1 no podrán ser visi- bles desde el exterior las superficies planas de terrazas siendo éstas siempre realizadas en las traseras de los - edificios y ocupando menos del 30% de la superficie de - las plantas de cubierta.

Proviene de 'NNSS.R-001.M-005' (A.D. 10/02/1994

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA
APROBACION DEFINITIVA
C.O.P.U.M.A.
26 OCT. 1993

ARTICULO 100.- CUBIERTAS Y TEJADOS

1.- La cubierta sera de teja o similar, o parcialmente de ceramica, vidrio o de plasticos adecuados, armonizando con los materiales, colores y tonos propios de las edificaciones de su entorno.

2.- Se debera emplear la misma pendiente y sistema de cubricion predominante en el frente de la manzana en que se encuentre la edificación.

Los faldones de la cubierta, arrancarán desde la arista superior del último forjado, no admitiéndose mas de 25 o 30 cms. de elevación, para colocación del correspondiente canalón.

3.- En la zona de ordenanza 1 no podran ser visibles desde el exterior las superficies planas de terrazas siendo estas siempre realizadas en las traseras de los edificios y ocupando menos del 30% de la superficie de las plantas de cubierta.

4.- Cuando la alineación de fachada está retranqueada respecto a la alineacion de parcela u oficial de calle, la composición de cubiertas es libre.

5.- No se admite el vacio de cubierta como superficie utilizable.

ARTICULO 101.- TORREONES

1.- Por encima del ultimo forjado, todos los cuerpos de la edificacion deberan quedar bajo sendos planos inclinados sobre la horizontal con una maxima pendiente del 30º (58%) a partir de las aristas superiores de las fachadas exteriores e interiores en su encuentro con los forjados de la ultima planta o el plano de altura máxima.

2.- Se admitirán sobresaliendo del plano inclinado de cubierta solamente, lucernarios o linternas, que no excedan del 20% de la superficie de la última planta.

3.- Todo elemento que sobresalga de los planos inclinados de cubierta será construido y tratado con la misma calidad que la fachada del edificio a que pertenece.

Esta modificación no afecta al resto de la Normativa contenida en las vigentes Normas.

Artículo 102.- USO DE LA EDIFICACION.

Se clasifican en:

1).- Uso de vivienda.
2).- Uso de garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.
3).- Uso de industria y almacenes.
4).- Uso comercial, de oficinas y hostelería.
5).- Uso público: Parques y jardines, educativo-cultural, deportivo, sanitario-asistencias, religioso y espectáculos.

Artículo 103.- TIPOLOGIAS DE USO DE LA VIVIENDA.

1.- Se entiende por vivienda unifamiliar la situada en parcela independiente, en edificio aislado, adosado o agrupado a otra, con acceso exclusivo desde la vía pública, con o sin retranqueos interiores de parcela.

2.- Se entiende por vivienda Colectiva la situada en edificios con accesos comunes por varias residencias.

3.- Se entiende por apartamento la vivienda de superficie reducida, no menor de 36 m2. útiles y en general de un solo dormitorio.

Artículo 104.- DIMENSIONES, PROGRAMAS Y CARACTERISTICAS DE NUEVAS VIVIENDAS.

1.- Las condiciones especiales de diseño, dimensiones mínimas para cada programa y habitación, calidades técnicas de la construcción, dotaciones e instalaciones o condiciones higiénicas, térmicas de seguridad, iluminación medidas contra incendios, etc., se orientarán por señaladas a las viviendas sociales según la Orden de 24 de Noviembre de 1976 por las que se aprueban las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales (B.O.E. 10 al 17 de Diciembre de 1976).

2.- El programa mínimo para apartamento será de dormitorio doble, aseo, cuarto de estar y cocina de 26 m2. útiles. Esta última podrá encontrarse incorporada al cuarto de estar, siempre que reuna suficientes condiciones de ventilación.

3.- De las anteriores determinaciones se exceptuarán las viviendas a rehabilitar, reestructurar en edificios o conservar.

Artículo 105.- VIVIENDA EXTERIOR.

1.- Solo se permitirán viviendas o apartamentos exteriores.

Se considera vivienda exterior la que cumpla una de las siguientes condiciones:

1).- Que tenga huecos a una calle, plaza o jardín público.

2).- Que dé a un espacio cerrado, o patio interior de manzana cuya anchura mínima permita inscribir un círculo de diámetro mínimo igual a 2/3 de la altura máxima, medida desde la rasante de la calle.

3).- Que satisfaga las condiciones anteriores en una longitud de fachada de seis metros, como mínimo, a la que recaigan habitaciones vivideras.

2.- Se prohibe toda nueva vivienda interior, o que no cumpla con las condiciones anteriores, y sólo se permitirán obras de mejora de sus condiciones higiénicas en las ya existentes, siempre que no tiendan a consolidar su situación de vivienda interior.

3.- No se consentirán viviendas en sótanos o semisótanos, ni entreplantas.

4.- De las anteriores determinaciones se exceptuarán las viviendas a rehabilitar y a conservar.

Artículo 106.- APARCAMIENTOS GARAJES Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL.

1.- Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, incluyéndose en su ámbito los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

2.- Se consideran Talleres del Automóvil los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles.

3.- El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de garajes y talleres del automóvil en aquellas fincas sotuadas en vías que, por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico así lo aconsejen. La denegación del uso de garaje no relevará a los propietarios de suplir dichas instalaciones en lugar y forma adecuados.

4.- Los talleres del automóvil estarán obligados a ejercer su actividad dentro de su parcela, en las que estarán previstos los espacios suficientes para el estacionamiento de los vehículos que de ellos dependan, prohibiéndose la utilización de la vía pública.

Proviene de 'NNSS.R-001.M-007' (A.D. 26/05/1998)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
CABEZA DEL BUEY

NORMATIVA PROPIA PARA SUELO INDUSTRIAL A Y B

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
25 SET. 1996
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio.
Fdo.: Miguel Madera Donoso

INDUSTRIAL - A - (ia)
(CARRETERA COMARCAL 420)

Ambito de aplicación

Art. 1.- Queda calificado como **Zona Industrial A**, el terreno delimitado como tal en el plano Nº 3 (USOS PERMITIDOS), de la documentación gráfica, sitos en Carretera Comarcal C-420.

Parcela mínima

Art. 2 .- La parcela mínima será de 300 m/2, con unas dimensiones mínimas de 12 m. de frente y 20 m. de fondo.

Usos permitidos

Art. 3.- El uso será de Industrial o almacenamiento de cualquier tipo, excepto aquellas industrias que, expresamente, queden excluídas por la Legislación vigente.

Siempre que la parcela sea superior a 500 m/2 y el tipo de Industria lo requiera, se podrá autorizar, por el Ayuntamiento, una vivienda por industria, al servicio de la misma y anexa a la edificación industrial.

Art. 4.- Será de aplicación la legislación específica sobre actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Tipología edificatoria

Art. 5.- Será la propia de la actividad industrial.

Alturas de la edificación

Art. 6.- La altura máxima de la edificación será de 7 m., hasta el alero, y 10 m. hasta la cumbrera.

El número máximo de plantas será de dos.

Proviene de 'NNSS.R-001.M-008' (A.D. 25/06/2013)

Alineaciones y ocupación máxima.

Art. 7. – Todas las parcelas irán valladas en alineación de fachada con cerramiento mixto de fábrica y cerrajería, con diseño decorativo agradable y supeditado a la aprobación municipal.

Art. 8.- La ocupación máxima será de toda la parcela.

Condiciones de diseño.

Art. 9.- El diseño tradicional se hará acorde con el entorno y características tradicionales de la zona.

Art. 10.- Los materiales se ajustarán a lo indicado para la zona residencial, a excepción de los correspondientes de cubrición, que podrán ser los propios de la edificación industrial.

Art. 11.- Anulado.

CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
27 ENE. 2000
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio

INDUSTRIAL – B (ib)
(CARRETERA A PUEBLA DE ALCOCER)

Ámbito de aplicación

Art. 12.- Queda calificado como **Zona Industrial B**, el terreno delimitado como tal en el plano nº 3 (USOS PERMITIDOS), de la documentación gráfica, sitos en Carretera a Puebla de Alcocer.

Parcela mínima

Art. 13.- La parcela mínima será de 200 m2, con unas dimensiones mínimas de 10 m de fachada y 20 m de fondo de parcela.

Usos permitidos

Art. 14.- El uso será de industrial incluso del sector terciario o de almacenamiento, permitiéndose las industrias o almacenes clasificados como molestos y excluyéndose los clasificados como insalubres, nocivos o peligrosos.

Se admite el uso de vivienda en esta zona, teniéndose en cuenta para ello, los siguientes condicionantes:

1.- Que se trate de una verdadera actividad industrial que, a juicio de la Corporación, por sus especiales características de funcionamiento requieran una atención permanente, y que se disponga de la correspondiente Licencia Fiscal y Licencia de Apertura.

2.- Que la solicitud de Licencia sea posterior a la correspondiente a la actividad industrial o, como mínimo, simultánea.

3.- Que se trate de una única vivienda unifamiliar con Licencia de habitabilidad condicionada al funcionamiento de la actividad industrial.

Proviene de 'NNSS.R-001.M-007' (A.D. 26/05/1998)

4.- Que la parcela mínima para la construcción industrial y vivienda no sea inferior a 500 m/2.

Art. 15.- Será de aplicación la legislación especifica sobre actividades molestas.

Tipología edificatoria

Art. 16.- Será la propia de actividad industrial.

Altura de la edificación

Art. 17.- La altura máxima de la edificación será de 7 m. hasta el alero y 10 m. hasta la cumbrera.

El número máximo de plantas será de dos.

Alineaciones y Ocupacioón máxima

Art. 18.- La alineación será la marcada en el correspondiente plano, no admitiéndose, en fachada, retranqueo de la edificación.

Art. 19.- La ocupación máxima será la del total de la parcela, con excepción de una banda de protección, de 3 m. de anchura mínima, en una de las medianerías laterales y en la posterior, por lo que las edificaciones podrán ser pareadas. En ésta banda no se admitirá ningún tipo de edificación, ni auxiliar ni aneja, ni siquiera de cubrición.

Condiciones de diseño

Art. 20.- El diseño de la edificación será acorde con el entorno y características tradicionales de la zona.

Art. 21.- Los materiales se ajustarán a lo indicado para la zona Residencial, a excepción de los correspondientes a cubrición, que podrán ser los propios del tipo de edificación industrial.

Art. 22.- Se prevé una plaza de aparcamiento por cada 200 m/2 de edificación.

Cabeza del Buey, junio 1.995.

AYUNTAMIENTO CABEZA DEL BUEY (BADAJOZ)

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y [illegible]
La Comisión [illegible] del Territorio [illegible] aprobar definitivamente [illegible] la sesión de
25 SET. 1996
El Director [illegible] Urbanismo y Ordenación del Territorio.
Fdo.: Miguel Madera Donoso

25 SEP 1996

T I T U L O VIII.

INTERVENCION DEL USO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACION.

CAPITULO 1.- LICENCIAS Y OBRAS DIVERSAS.

SECCION 1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA, CONTENIDO Y PLAZOS.

Artículo 107.- ACTOS DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

1.- Están sujetos a previa licencia municipal los siquientes actos:

1º).- Las obras de construcción de edificaciones, instalaciones e industrias de nueva planta.

2º).- Las obras de ampliación, reforma o conservación de edificios, instalaciones e industrias existentes.

3º).- La modificación o reforma que afecta a la estructura de los edificios, instalaciones e industrias existentes.

4º).- Las de modificación del espacio exterior de los edificios e instalaciones, cualquiera que sea su uso.

5º).- Las de la modificación de la disposición interior de los edificios, instalaciones e industrias existentes.

6º).- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.

7º).- Las obras de instalación o reparación de servicios públicos de agua, gas, correos, seña

lización, electricidad, teléfono, etc., tan
tos subterráneos o aéreos, como postes, case
tas, buzones, cabinas.

8º).- Las parcelaciones.

9º).- Los movimientos de tierras (vaciado, desmon
tes, explanación, excavación, terraplenado,
vertido, etc.) y demás obras de urbaniza-
ción, apertura de caminos, vías o accesos
rodados, salvo que tales actos estén detalla
dos y programados como obras a ejecutar en
un proyecto de urbanización o edificación,
aprobado.

10º).- La primera utilización u ocupación de los
edificios locales, industrias e instalaciones
en general.

11º).- Los usos de carácter provisional a que se re-
fiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley
del Suelo.

12º).- El uso del vuelo sobre las instalaciones y
edificaciones y el acristalamiento de balco-
nes, ventanas y terrazas, instalación de tol-
dos, acondicionadores de aire, y antenas de
TV.

13º).- La modificación del uso existente de los edi-
ficios, industrias, viviendas, locales o par-
tes de edificios e instalaciones en general,
así como de maquinaria y otras instalaciones
industriales.

14º).- La demolición de las construcciones totales o parciales, salvo en los casos declarados de ruina inminente, y el vertido de sus escombros.

15º).- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo (captación de agua, fosas sépticas, conducciones privadas, etc.).

16º).- La corta de árboles constituyan o no masa arbórea.

17º).- Cerramientos o vallados de solares, fincas o terrenos y obras provisionales con frente a una vía pública y la instalación degrúas torre.

18º).- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, y la utilización de sistemas publicitarios acústicos en la vía pública.

19º).- Modificación de las características físicas del suelo (pavimentados, asfaltados, drenajes, etc.).

20º).- Y, en general, toda clase de construcción, ya sea de carácter permanente o provisional.

2.- La sujección a previa licencia municipal alcanza a todas las actividades del número anterior, incluso cuando sean promovidas por órganos del Estado y Entidades de derecho público que administre bienes estatales y las que afectan a terrenos de dominio público o a zonas de influencia o servidumbres aéreas, ferroviarias, red viaria, de protección histórico-artística, etc., que precisen previamente autorización del Organo administrativo competente (57.1 y 180.1 LS.).

3.- La sujección de lucencia municipal previa alcanza, asimismo, a las actividades a realizar por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de la autorización o concesión pertinente por parte del Ente titular deldominio público (art. 178.1 LS y 2 RD).

Artículo 108.- OBRAS MENORES SUJETAS A LICENCIA (sugerencia)

1.- Serán consideradas especialmente como obras menores, sometidas a licencia previa municipal e incluidas en el artículo anterior, las siguientes: (véase notación de P ó D en el artículo 8.13).

A).- Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contínua.

1).- Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.

2).- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.

3).- Construcción de barracones y quioscos para la exposición y venta.

4).- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.

5).- Colocación de anuncios y bastidores para ello excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.

6).- Colocación de postes de todo tipo.

7).- Colocación de toldos en las plantas de fachada a la vía pública.

8).- Instalación de marquesinas para comercio (P. y D.).

B).- Obras auxiliares de la construcción.

9).- Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.

10).- Construcción de puentes, andamios y similares (D).

11).- Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.

12).- Recalce de edificios para construir otros que dispongan de licencia (P y D).

13).- Acodamiento de fachadas (D).

14).- Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción (P y D).

15).- Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio (D).

16).- Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

C).- Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.

17).- Ejecución de obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética (D).

18).- Reparación de cubiertas y azoteas (D).

19).- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos de interés histórico-artistico (D).

20).- Colocación de puertas y persianas en aberturas.



21).- Colocación de rejas.

22).- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

23).- Construcción de pozos y fosas sépticas (D).

24).- Apertura o modificación de balcones, repisas, o elementos salientes (D).

25).- Cambio o reparación de elementos estructurales. (P y D).

26).- Ejecución o modificación de aberturas que afecten a elementos estructurales (P y D), sin perjuicio de acompañar, además, los documentos exigidos para estas obras.

27).- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales (D).

28).- Formación de aseos en locales comerciales y almacenes (P y D).

29).- Construcción y modificación de escaparates.

30).- Colocación de elementos mecánicos de las - instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.

31).- Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas (D).

32).- Cobertizos ligeros abiertos o cerrados lateralmente por tabiques, de superficie no mayor a 50 m2., y cuya altura total no exceda de 5 metros. (P y D).

D).- Obras en solares o patios.

33).- Establecimiento de vallas o cercas definitivas (D).

34).- Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m2.) de superficie total (D).

35).- Trabajos de nivelación en el entorno del - edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un - metro cincuenta centímetros (1,50 m.) sobre el nivel natural del terreno y menos - de dos metros veinte centímetros (2,20 m.) por debajo del mismo, en algún punto (D).

36).- Formación de jardines cuando no se trate - de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.

37).- Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.



2.- Las obras menores contendrán la documentación abreviada, conforme al artículo 8.13 de estas Normas, -- salvo que para alguna de ellas por causas imprevistas - de complejidad durante su ejecución se exigiese licencia y documentación de obra mayor.

Artículo 109.- ACTOS NO SUJETOS A LICENCIA QUE PRECISAN COMUNICACION PREVIA AL AYUNTAMIENTO.

1.- Los actos relacionados con la edificación y uso del suelo que, no estando contemplados expresamente en los artículos precedentes, no precisan otorgamiento de licencia municipal pero en los que se exige comunicación previa por escrito del Ayuntamiento, y la autorización de éste para emprenderlos serán:

a).- Los trabajos de limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre - que no supongan la transformación, alteración o destrucción de jardines existentes.

b).- Las obras interiores que no supongan cambios en las aberturas, paredes, pilares y techos, ni en la distribución del edificio, conforme a los siguientes criterios:

1).- Que no incidan en la estructura del edificio.

2).- Que no precisen dirección de obra.

3).- Que no modifiquen usos exteriores.

4).- Que no encierren peligrosidad en los trabajos ni responsabilidad de facultativo.

2.- Nos obstante, en los edificios y elementos catalogados se exigirá dirección de obra de facultativo autorizado, memoria y planos de las obras anteriores, cuando no se hubiesen incluido en un proyecto de obra de rehabilitación o reforma de los mismos.

3.- En caso de que para la realización de cualquiera de estas obras se precise la instalación de andamio en vía pública, habrá de solicitarse licencia, aunque solo sea para éste.

4.- Las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se efectúen en virtud de orden municipal y bajo dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento, estarán exentas de licencia y tasas, si bien se exige la autorización e informe previos de la Comisión Permanente Municipal, sin perjuicio de las autorizaciones necesarias a que se refiere el número 2 del artículo 8.1.-

Artículo 110.- RESPONSABILIDAD DERIVADA DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIA.

1.- Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

2.- En todo caso el otorgamiento de las licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas, salvo las previsiones establecidas en los artículos 186 y 55, en relación con el 232 LS.

Artículo 111.- CONTENIDO DE LA LICENCIA.

1.- Cuanto se disponga en las presentes Normas respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como sobre condiciones estéticas higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.

2.- Los titulares de la licencia o sus causahabientes, deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y asimismo el contenido implíci

to (que es el definido por las Normas en su documentación técnica y en sus Normas Urbanísticas), según la clase y - destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y - usos, y de las Normas Básicas de Edificación (NBE).

3.- No podrá justificarse la vulneración de las -- disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso, el promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrá dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de información.

4.- Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpora o mediante el cual se -- formalice o notifique la licencia.

5.- A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con - el sello de la Corporación que prevalecerá sobre cualquiera otra descripción de la obra o instalación autorizada.

Artículo 112.- PLAZOS DE VIGENCIA DE LAS LICENCIAS.

1.- Las licencias caducarán y quedarán sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras mayores de edificación, instalación o uso, no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo de seis meses des-

de el día siguiente de notificación del otorgamiento de la misma.

2.- Las licencias de obra menor caducarán y quedarán sin efecto, cuando no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo de seis meses contados a partir del día siguiente a la notificación del -- otorgamiento de la misma.

3.- No obstante el titular o causahabiente de la licencia dentro de dichos plazos respectivos, podrá solicitar justificadamente una prórroga del mismo, que no excederá en la mitad de los plazos por tipos de obras - que la susciten, y que la administración podrá conceder o denegar, motivadamente, o si no se hubiera acordado - la suspensión de licencias en el sector de que se trata, al amparo de los artículos 27 y 98.2 LS, y no se hubiera modificado el régimen urbanístico vigente en el momento del alojamiento de la licencia.

4.- Las licencias determinarán el plazo de vigencia en que deberán concluirse todas las obras que ampara. Dicho plazo será el propuesto por el solicitante, según la naturaleza, etapas y amplitud de la obra, si - la Administración Municipal no lo considerase excesivo. En otro caso señalará el que considere suficiente. También podrán concederse prórrogas de conclusión con análogos criterios a las de iniciación.

5.- El plazo para la conclusión de las obras e - instalaciones se contará desde la notificación de su -- iniciación efectiva, con arreglo a los números anteriores de este artículo, según el tipo de obra a ejecutar.

Artículo 113.- CONDICIONES DE INICIACION Y EJECUCION DE LAS OBRAS.

1.- A los efectos señalados en el artículo anterior, solamente se considerarán iniciadas las obras o instalaciones, cuando concurran, conjuntamente, los requisitos siguientes:

a).- Que se haya comunicado previamente por escrito su iniciación al Ayuntamiento.

b).- Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre los ejecutados y la obra o instalación proyectada, al objeto de la licencia.

2.- El incumplimiento del plazo comportará en todo caso:

a).- La caducidad de la licencia, excepto cuando se hubiera obtenido su prórroga.

b).- La adaptación de la obra o instalación a las modificaciones de la normativa, incluso de índole técnico constructiva, que se hubiera aprobado con posterioridad a la concesión de la licencia de que se trate, en lo que sea compatible con el estado real de la obra, y la precisión para continuar las obras, de ob

tener licencia de adaptación, con devengo de tasas, como si de nueva licencia se tratase; si ello no fuera compatible, se procederá a la demolición de las obras.

3.- Caducará, asimismo, la licencia cuando las obras se hayan paralizado, o proseguido a ritmo anormal, durante más de seis meses.

4.- A efectos de la consideración del momento de la iniciación y conclusión de las obras amparadas en una licencia o su prórroga, se entenderá que éstas habrán de iniciarse y concluirse en la totalidad de las obras previstas en cada tipo de obra y para la fase o etapa respectiva a que se refiere el número 6 del artículo anterior. En otro caso, caducará la licencia o su prórroga para las partes no ejecutadas o concluidas en el plazo de vigencia concedido.

5.- El plazo de prórroga para la conclusión de las obras se determinará en función de las obras ejecutadas y la complejidad de las pendientes de realizar y, en su caso, la alegación que sobre este extremo se formule y justifique en la solicitud de prórroga.

6.- Lo establecido en este artículo lo es sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente sobre suspensión de licencias y edificación forzosa o de la que proceda, según la naturaleza de la licencia de que se trate.

7.- Por virtud del artículo 58.1 limitación 3ª LS, cuando se produjeran hallazgos no previstos en los usos y condiciones de las Normas en las licencias, éstas se consideran en suspenso, interrumpiéndose las obras de inmediato.

Artículo 114.- OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA.

1.- La licencia de las obras obliga a su titular o causahabiente, sin perjuicio de los demás deberes señalados en la ordenanza a lo siguiente:

a).- Satisfacer las tasas oficiales de otorgamiento y cuantos gastos extraordinarios ocasionen a la Administración Municipal, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella o derivadas de su ejecución.

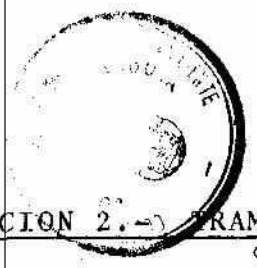
b).- Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.

c).- Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como pavimentos, aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.

d).- Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna y de conservación la valla de precaución, durante el tiempo de las obras.

2.- Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la administración municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de la licencia, cuya cantidad será como mínimo el doble del coste de construcción de la acera reglamentaria correspondiente a la finca.

3.- En los casos en que la calzada carezca de delimitación de acera, se considerará, a efectos del cálculo a que se refiere el párrafo anterior, la quinta -- parte del ancho de la calle.



SECCION 2.- TRAMITACION DE SOLICITUDES DE LICENCIA.

Artículo 115.- SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES.

1.- La solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes que no es objeto de licencia, expresará si es a efectos de deslinde, de parcelación o de edificación. Deberá acompañarse plano de situación con orientación, a escala no menor de 1:1000, en el que se sitúe el solar, en la manzana a que pertenezca y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquellas a las que dan sus fachadas. También se acompañará plano, por duplicado, a escala 1:500 en el que se señale la forma, dimensiones y superficie del solar, su situación respecto a las vías públicas y líneas colindantes.

En el caso especial que lo requiera, se podrán exigir perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos.

2.- Todos los documentos antes citados deberán de ir suscritos por el técnico competente legalmente autorizados y visados por el Colegio Oficial, lo cual será requisito indispensable previo a la tramitación del expediente de licencia de construcción. Se presentará esta documentación por duplicado.

3.- presentada la documentación indicada y des-- pués de efectuar el pago de los derechos, o tasas correspondientes, se fijará el día y la hora, para antes de un mes de la solicitud, en que habrá de llevarse a cabo el replanteo, notificándose al solicitante para que se persone con el técnico competente, legalmente autorizado, - sin cuyo requisito no se practicará la fijación de alineación y rasante perdiendo los derechos abonados en caso de incomparecencia.

4.- La ejecución del señalamiento se hará constar en un plano o croquis de replanteo, por duplicado, firmados por el facultativo municipal y el técnico del solicitante.

Artículo 116.- SOLICITUD DE LICENCIAS.

1.- Las solicitudes se formularán, en su caso, en el impreso oficial correspondiente, dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado, o por la persona que legalmente le represente, con las siguientes indicaciones:

a).- Nombre y apellidos, domicilio, circunstan- - cias personales y datos del documento nacional del interesado, cuando se trate de personas físicas, razón social, número de identificación fiscal cuando el solicitante sea --

una persona jurídica, datos de inscripción en el registro público y domicilio.

b).- Nombre, apellidos, circunstancias personales, datos del documento nacional de identidad y calidad en que obra el firmante, cuando actúe por representación.

c).- Situación, superficie y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para la que se solicita la licencia.

d).- Las demás circunstancias que, según el objeto de la licencia solicitada, se establecen en los artículos de la sección 3 de este capítulo.

e).- Lugar y fecha.

2.- Salvo en los casos expresamente exceptuados, las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento.

3.- Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinan en los artículos siguientes de la sección.

4.- En el momento de la expedicción del otorgamiento de licencia se abonará la tasa correspondiente según la ordenanza fiscal vigente y el porcentaje en ello establecido.

5.- Igualmente, se abonará la tasa fija señalada en dicha Ordenanza para el caso de denegación de licencia.



Artículo 117.- PLAZOS DE RESOLUCIÒN DE LA LICENCIA SOLICITADA.

1.- Se otorgarán o denegarán en el plazo máximo de un mes a contar desde la presentación de la solicitud en el Registro las licencias relativas a:

a).- Movimiento de tierras.

b).- Obras de cerramientos de solares.

c).- Obras o instalaciones menores.

d).- Primera utilización de los edificios.

e).- Tala de árboles.

f).- Colocación de carteles de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública.

g).- Instalación de grúas.

2.- Las demás licencias se otorgarán o denegarán en el plazo máximo de dos meses a partir de la presentación completa de cuantos documentos se exigen para las mismas.

3.- Si transcurriese el plazo de dos meses establecido en el párrafo segundo, sin haberse notificado - la resolución de la solicitud de *licencia*, el interesado podrá acudir a la Comisión Provincial de Urbanismo y si en el plazo de un mes, no se notificase acuerdo ex-- preso de la resolución, quedará otorgada la licencia -- por silencio administrativo. (RD. 16/1981).

4.- En cualquiera de los casos contemplados en - los apartados precedentes, si la licencia solicitada -- afectara a la vía pública o a bienes de dominio público o patrimoniales y transcurrieran los plazos al efecto - señalados, sin notificarse la resolución, se entenderá denegada por silencio administrativo. (art. 9. R.S.).

5.- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las - - prescripciones de la Ley del Suelo, de las Normas y de los Planes, Normas, Proyectos y programas que se aprueben en desarrollo de éste.

6.- El cómputo de los plazos a que se refieren - los párrafos anteriores quedará suspendido:

a).- Durante los días que tarde el interesado en atender el requerimiento de la Administra-- ción, para completar datos de la solicitud, reintegrarla debidamente o aportar documentos preceptivos omitidos.

b).- Durante el periodo concedido al interesado en atender el requerimiento de la Administración para subsanar deficiencias del proyecto.

c).- Durante los días que mediare entre la notificación del importe del depósito, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en esta Ordenanza y su efectiva constitución.

7.- Las autorizaciones que deban otorgar otros Organismos con competencias concurrentes habrán de ajustarse en la solicitud de la licencia, no considerándose la documentación completa del proyecto hasta que se aporten aquellas, a los efectos del cómputo de plazos y en el caso de que las mismas condicionen el otorgamiento de la licencia urbanística.

Artículo 118.- DEFICIENCIAS SUBSANABLES E INSUBSANABLES.

1.- Si el proyecto se ajustase estrictamente a los planos, Normar Urbanísticas, Ordenanzas y demás disposiciones aplicables y si hubiere cumplimentado todas las obligaciones impuestas por estas Ordenanzas, se otorgará la licencia.

2.- Cuando de los informes de los Servicios Técnicos Municipales o de los organismos que hubieren informado la petición de licencia resultaren deficiencias, se distinguirá entre subsanables e insubsanables.

3.- Se entenderán deficiencias insubsanables todas aquellas para cuya rectificación sea preciso introducir modificaciones esenciales en el proyecto, y, en todo caso, las siguientes:

a).- Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.

b).- Proyectar las obras e instalaciones para usos no admitidos por la zonificación correspondiente a su emplazamiento.

c).- Aplicar un coeficiente de edificabilidad o de utilización industrial superior al autorizado.

d).- Rebasar el número de plantas o en forma grave la altura o profundidad edificable.

e).- No respetar las zonas verdes y espacios libres previstos en el planeamiento.

f).- Incumplir las exigencias previstas sobre reserva de aparcamientos cuando no sea posible adaptar el proyecto a dichas exigencias.

4.- Las peticiones de licencia con deficiencias - insubsanables serán denegadas.

5.- Se entenderán subsanables aquellas deficien-- cias no comprendidas en el párrafo 3, éstas se notificarán al interesado para que las subsane dentro del plazo de -- quince días, con la advertencia de que transcurrido dicho plazo, y caso de solicitarse durante el mismo su prórroga por igual periodo, sin que se hubiera efectuado la subsanación, se considerará caducada la solicitud. Se entenderá por efectividad de la subsanación la aportación de los documentos, planos o cálculos en sustitución de los defectuosos, debidamente visados, sellados y con clara expre-- sión de los que se rectifican y sustituyen, en número - - equivalente al de ejemplares exigidos; no será válida la simple personificación por comparecencia.

Artículo 119.- OBRAS CON DOCUMENTACION ABREVIADA.

1.- Las solicitudes de licencia de obra menor a - que se refiere el artículo 4.2, irán acompañadas,en todo caso, de un documento en el que se describan, escrita - y/o gráficamente, las obras con indicación de su exten-- sión, situación y presupuesto.

2.- En los supuestos de obras menores regulados - en el artículo 4.2 se requerirá, además cuando así se - indica, respectivamente con las letras P y D, lo siguiente:

P: Presentación de planos firmados por facultativo competente y visados por el Colegio Profesional respectivo.

D: Dirección facultativa justificada mediante hoja de anuncio de dirección visada por el correspondiente Colegio Profesional.

3.- A la instancia se acompañarán los documentos siguientes:

a).- Dos ejemplares del presupuesto y del croquis de la obra con expresión de sus dimensiones.

b).- En las obras menores que afecten a edificios catalogados se exigirán, además de planos y direcciones facultativas, los documentos, gráficos, fotografías y croquis que resulten precisos.

4.- Todas las licencias que se soliciten para todos, anuncios visibles desde la vía pública, banderines, faroles, placas y luminosos tendrán carácter temporal con vigencia de dos años y se considerarán renovados, previo abono de sus tasas, por periodos iguales; salvo que el Ayuntamiento no renovase la licencia, sin derecho a indemnización.

Artículo 120.- REQUISITOS DEL PROYECTO TECNICO.

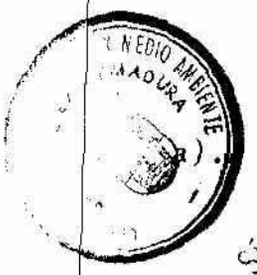
1.- En todas las solicitudes de licencia que exijan la presentación de un proyecto técnico, éste será -- firmado por el interesado y por el técnico facultativo - competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional figurando, junto a la firma, el nombre y apellido del técnico.

2.- El proyecto técnico detallará las obras e instalaciones con la corrección de dibujo, exactitud y presentación indispensables.

3.- En todos los supuestos, los planos de los proyectos tendrán como medida máxima la de 1,50 x 1,10 me-- tros y como los demás documentos del proyecto, se presentarán doblados a la medida A-4 (UNE), con la correspon-- diente pestaña que permita el cosido al expediente.

Artículo 121.- DOCUMENTACION PARA LA LICENCIA DE OBRAS DE NUEVA PLANTA, AMPLIACION O REFORMA.

1.- Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:



a).- Copia del plano oficial acreditativo de haber se efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, cuando sea preceptivo según lo dispuesto en esta Ordenanza.

b).- Proyecto técnico por triplicado en los casos que la petición de la licencia afecte a terreno sito en zona de influencia de Jefatura de Carreteras de Obras Públicas, Diputación Provincial, Defensa Nacional, servidumbres aéreas, Renfe, Bellas Artes, etc.- Habrán de adjuntar las autorizaciones y los ejemplares diligenciados por los mencionados organismos.

2.- El proyecto técnico a que se refiere el apartado b) del número anterior, contendrá, como mínimo, los siguientes documentos, por triplicado y en formado UNE A-4, debidamente visado y encuadernados.

a).- Memoria con justificación de cumplir todas las ordenanzas y normas de aplicación.

b).- Planos de emplazamiento y topográfico del estado actual (árboles y edificaciones interiores y contíguas), a escala 1:500; de plantas, fachadas, alzados y secciones (a escalas 1:100 o mayores), debidamente acotados.

c).- Oficios de direcciones facultativas de los técnicos superiores y medios legalmente autorizados.

d).- Nombramiento de contratista u obra provisional.

e).- Cuestionario de estadística municipal y de Fiscalía.

f).- Fotografías de la fachada del solar, del interior y de la calle de acceso en que se observen las edificaciones contíguas y el grado de urbanización de la calle (13 x 18).

g).- Información de los canales, conexiones, redes de distribución, galerías subterráneas, pozos que haya en el solar y aquellas redes municipales a las que deba conectarse.

3.- De conformidad con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales, cuando con arreglo al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos de características determinadas no se concederá licencia de obras sin la autorización de la apertura, si fuese procedente, y siempre que se acredite que se ha dado cumplimiento a los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración Central.

4.- En virtud, y además del número anterior los proyectos de edificios y obras en general destinados a usos que necesiten licencia de apertura y alojen instalaciones que se presuma puedan originar molestias, incomodidades o peligrosidad, deberán contener datos suficien-

tes para justificar que se ajustan a cuanto determina el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, Decreto 2414/61, de 30 de Noviembre.

5.- El llamado "proyecto básico", tiene por finalidad permitir un control urbanístico previo de las obras proyectadas, no implicando su aceptación el otorgamiento de licencia municipal alguna ni sus consecuencias virtuales; sólo tendrá posibilidad de emitirse fundadamente la licencia con el proyecto de ejecución completo con todos los documentos exigidos si se hubiese emitido el control previo sobre el "proyecto básico" el informe urbanístico preceptivo para el otorgamiento de licencia, se limitará a compulsar que el proyecto de ejecución presentado no modifique el básico.

Artículo 122.- DOCUMENTACION PARA LA LICENCIA DE DEMOLICION.

1.-No se concederá si no va acompañada del proyecto de obra nueva que lo sustituya, salvo en el caso de ruina inminente.

2.- A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

a).- Plano de situación del edificio, en relación con las vías más próximas y los edificios colindantes y fotografías ilustrativas (13x18).

b).- Oficios de dirección facultativa de técnicos competentes legalmente autorizados.

c).- Dos ejemplares de la Memoria.

d).- Dos ejemplares del Presupuesto.

e).- Dos colecciones completas de los planos de plantas y alzados de detalles de interés a escala 1:100, acotados.

3.- La caducidad de las licencias de derribo, concedidas con previa concesión de proyecto de nueva construcción, según se señala en el artículo 4.1.6., apartado 3, será de seis meses desde el día de su notificación.

Artículo 123.- DOCUMENTACION PARA LICENCIA DE APEOS.

1.- Se exigirán los mismos documentos que para la licencia de derribos.

2.- Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apear la contígua, se solicitará la licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se van a ejecutar, acompañando los planos necesarios; en caso de negativa de dicho propieta

rio a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquélla donde se hallan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que puedan repercutir los gastos ocasionados, con arreglo a derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido, sobre estas servidumbres, en el Código Civil.

3.- En todo caso cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

4.- En caso de urgencia por peligro inmediato podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos y obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediatamente a los Servicios Técnicos Municipales correspondientes de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente el Arquitecto Municipal a quién correspondan exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarias.

Artículo 124.- CONDICIONES PARA LA LICENCIA DE VALLADO DE OBRAS.

1.- Deberá solicitarse licencia para instalar valla de protección la cual no se concederá en tanto no se haya obtenido la correspondiente a las obras municipal, o simultáneamente con ésta.

2.- En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, y situada a la distancia máxima de 2 metros de la alineación oficial. En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre de 1 metro de ancho para peatones o si esto no fuese capaz, se reservará un paso de 1 a 2 metros de la calzada para peatones debidamente protegidos contra vehículos.

3.- Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a un metro dentro de la valla, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, y ordenará su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

4.- No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.

29 SET 1937

5.- Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las caracte-- rísticas del tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

6.- En las zonas en que sea obligatorio el re- - tranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatorio cuando esté construido el cerramiento definitivo.

7.- Será obligatoria la instalación de luces de señalamiento con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

8.- Las instalaciones de las vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

Artículo 125.- DOCUMENTACION PARA LA LICENCIA DE GRUAS TORRE.



1.- Con la solicitud de licencia para la instalación de uso de grúas torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

R.E. 29 SET 1997

a).- Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra, y sus colindantes, con indicación de su máxima altura, posición de contrapeso, y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona del barrio. Si tuviera que instalarse en terreno vial se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base del apoyo.

b).- Certificación de la casa instaladora suscrita por el técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas por la grúa en los distintos supuestos de utilización que se prevea.

c).- Documento visado por el correspondiente Colegio oficial y expedido por el técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa, mientras la misma permanezca en la obra.

d).- Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

2.- La petición de licencia para instalación y uso de grúa podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de licencia de la obra en que vayan a utilizarse, con los documentos, en todo caso, referidos en el número anterior.

Artículo 126.- DOCUMENTACION PARA LA INSTALACION, AMPLIACION O REFORMA DE LOCAL INDUSTRIAL.

1.- La solicitud de licencia de instalación, ampliación o reforma de industrias, cuando no afecten a las condiciones y cualidades estructurales del edificio, habrá de presentarse acompañada de la documentación que a continuación se expresa, por duplicado según el tipo de obra de que se trate, la cual deberá venir autorizada por el técnico competente y visada por el colegio oficial que corresponda:

a).- Memoria, en la que se especifiquen los detalles de la industria; procedimientos de fabricación y producciones de la misma; potencia en C.V., de cada uno de los motores - - existentes o que se hayan de instalar; medidas correctoras para evitar los peligros, - molestias o incomodidades, de acuerdo con - lo señalado en estas ordenanzas; tiempo que se estime necesario para el funcionamiento de la industria y plan de etapas para la -- realización de las obras.



b).- Plano del local a escala 1:100, expresándose la disposición y distribución de sus dependencias. Asimismo se señalará la colocación de los apartados y motores, indicándose sus potencias en C.V., acotándose en cada local y detalladamente.

c).- Plano de situación a escala en el que se delimite el suelo o planta a ocupar por la industria y detalle de la zona exterior a 50 metros.

d).- Presupuesto con detalle valorado de la ma-- quinaria e instalaciones.

2.- Si las obras de ampliación o reforma afectan a las condiciones estructurales del edificio, la solicitud de licencia se acompañará de los documentos propios de obra nueva o reforma que se exigen en el art. 4.18.-

SECCION 5.- LICENCIAS DE OBRAS RELACIONADAS CON EL PATRIMONIO CULTURAL.

Artículo 127.- LICENCIAS EN EDIFICIOS O CONJUNTOS A CONSERVAR.

1.- Toda solicitud de licencia de obras que pretenda modificar edificios, calles o plazas inmediatas al edificio o conjunto declarado monumento histórico-artístico o incoado expediente para su declaración, así como las obras de nueva construcción en igual emplazamiento (zona de influencia) o que alteren el paisaje que lo rodea o su ambiente propio y cuantas puedan proyectarse en los monumentos mismos de cualquier categoría nacional, provincial o local, actuales o que en adelante se declarasen, seberá someterse preceptivamente a la aprobación de la Comisión Provincial del Patrimonio Artístico (Bellas Artes) cuya decisión será vinculante de conformidad con el artículo 6º del Decreto de 22 de Julio de 1958 que desarrolla los artículos 3 y 34 de la Ley de 13 de Mayo de 1933 sobre el Patrimonio Artístico Nacional y el artículo 25 de su Reglamento de 16 de Abril de 1936, así como en virtud del artículo 73 a) de la Ley del Suelo y de la circular de 18 de Abril de 1967 de la Dirección General de Administración Local.

2.- Los proyectos de obras sujetas a las condiciones del número anterior deberán presentar un ejemplar más de las mismas para su remisión por el interesado o por el Ayuntamiento a la Comisión Provincial del Patrimo

nio Artístico del Ministerio de Cultura para su informe preceptivo, descontando su tiempo de tramitación en dicho organismo del plazo para la resolución del expediente de licencia municipal. El proyecto deberá acompañarse con cuantas fotografías, fotomontajes, perspectivas y estudios de conjunto que sean necesarios para mostrar la adecuación de la obra proyectada al monumento y su entorno.

20 SET 1967

3.- Las obras ejecutadas sin este requisito serán reputadas clandestinas y podrán ser removidas o reformadas por orden de la Dirección General del Patrimonio, a cargo de los propietarios o del Ayuntamiento. -- (art. 6-D 22/VII/58).

4.- Si el trámite ante la Comisión Provincial -- del Patrimonio Artístico lo conduce directamente el interesado será preceptivo presentar ante el Ayuntamiento, con la solicitud de licencia, la autorización favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio Artístico, requisito sin el cual la Corporación no podrá conceder la licencia solicitada. El Secretario de la Corporación tiene obligación de advertir de cualquier transgresión legal que pudiera llevarse a cabo sobre esta materia, cumpliendo estrictamente con lo dispuesto en los artículos 365 y 413 de la Ley de Régimen Local y 331 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, dando traslado del acuerdo en el plazo de tres días al Gobernador Civil (Circular 18-IV-67 D. General Administración Local).

5.- Cuando la petición de licencia afecte a un -- edificio, conjunto o elemento incluido en el Catálogo y señalado en los planos del presente plan, como patrimo-- nio a conservar y proteger cualquiera que sea su categoría, o se trate de una obra de nueva planta en la misma calle en proximidad a los anteriores, se exigirán además como en las obras a que se refieren los números 1 y 2 precedentes, fotografías, fotomontajes, perspectivas, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano y croquis de alzados de las edificaciones existentes en un mínimo de 20 metros a ambos lados del edificio para el que se solicita licencia, incorporándole en la representación del conjunto.

6.- El Ayuntamiento solicitará informe previo de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico sobre todas aquellas obras sujetas a licencia que a su - criterio contengan un dudoso carácter estético ambiental y no se adaptaran al ambiente urbano rural en que estu-- vieran situadas, de conformidad con el artículo 73 de la Ley del Suelo, incluso cuando no estuvieran directamente afectadas por el número 1 precedente. En este caso la - documentación de solicitud de licencia, junto con el informe técnico Municipal correspondiente, se remitirán a la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico con los mismos efectos del número 2 anterior, pero -- sin el grado de vinculación de la aprobación de este Organismo.

7.- Toda solicitud de licencia de demolición parcial así como las de enfoscado, reparación o reforma de fachadas, en edificios catalogados, deberá acompañarse de fotografías en color de la edificación existente y -- planos de 1/100.

Artículo 128.- PROTECCION DEL ARBOLADO.

1.- El arbolado existente, sea de la clase que -- fuere, deberá conservarse, cuidarse, protegerse de las - plagas y deterioros que pudieran acarrear su destrucción parcial o total, siendo precisa para la transformación o cambio de cultivos arbóreos, talas o replantaciones, la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento, quién - podrá recabar asesoramiento de los Organismos competen-- tes, conforme al artículo 58.1.1º LS.

2.- Toda solicitud de "tira de cuerdas" para proyecto de edificación o derribo en suelo urbano llevará - ubicado en su parcela, a escala 1:200 los árboles que -- contuviera la posición exacta, especie, edad y protec- - ción en planta en sus ramas, acompañado de fotografías. El Ayuntamiento a la vista de las circunstancias del solar, edificación proyectada y características singulares del arbolado, podrá exigir previamente un Estudio de Detalle para la adaptación de las alineaciones oficiales, retranqueos, compensaciones de altura, etc., tendentes a preservar el arbolado sin menoscabo de la estructura de los elementos fundamentales de la estética urbana; o, -- simplemente señalar determinadas condiciones compatibles con la cesión de licencia, tales como replantear o trans plantar los árboles, que hubiesen de cortarse, a lugar - próximo, calle o jardín público señalado al efecto en la propia licencia.

3.- El abandono o negligencia en el cumplimiento de lo aquí exigido dará lugar a infracción, con las responsabilidades y sanciones a que hubiera lugar.

SECCION 7.- LICENCIAS DE APERTURA Y FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES.

Artículo 129.- SOLICITUD DE LICENCIA.

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

2.- Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia, tanto para las de nueva instalación, como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas de tal manera, que la actividad, en general, debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posea. En los cambios de nombre o titularidad, deberá - comunicarse por escrito al Ayuntamiento, quedando sujetos los titulares a las responsabilidades que se derivasen.

3.- Los interesados en ejercer alguna actividad - podrán realizar consulta previa para conocer si la misma es, en principio autorizable, a tenor de los previstos - en los Planes de Ordenación vigentes. (ver art. 4.2.).

4.- Los inspectores municipales realizarán visitas periódicas a las actividades e instalaciones industriales, para comprobar si los titulares están en pose--

sión de licencia y si la actividad se ajusta a las condiciones que en ella se expresan, llevando actas de inspección.



Artículo 130.- ACTIVIDADES INOCUAS Y CALIFICADAS.

1.- Se considerarán inocuas las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiental, ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riesgos para las personas.

2.- Se considerarán actividades calificadas las comprendidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 2414/61 de 30 de Noviembre (B.O.E. 7-XII-61) y se tramitarán de acuerdo con los artículos 29 a 37 del mismo.

Artículo 131.- DOCUMENTACION PARA LA LICENCIA DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y COMERCIALES.

1.- En las peticiones de apertura deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración --

Central. Se formulará mediante la documentación que a continuación se indica:

2.- Para las inocuas:

a).- Impreso de instancia en modelo oficial.

b).- Croquis de situación y dimensiones del local en que se ejercerá la actividad (abarcando la totalidad de la manzana, con las demás actividades en planta baja de ésta).

c).- Recibo acreditativo del alta en la licencia fiscal.

d).- Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local donde se haya de ejercer la actividad.

e).- Escritura de constitución de la sociedad cuando el titular no fuere persona física;

f).- Fotocopia de las licencias de construcción, instalación y de apertura de la actividad, si se hubiese ocupado con anterioridad el local, con la clasificación decimal de la actividad.

g).- Plano de planta escala 1:100.

3.- Para las calificadas:

a).- Impreso de instancia en modelo oficial por triplicado.

b).- Fotocopia de la licencia de construcción, de instalación y de apertura de la actividad, si se hubiere ocupado con anterioridad el local.

c).- Certificado de la dirección facultativa.

d).- Tres ejemplares del proyecto técnico suscrito por un facultativo competente legalmente autorizado, integrado por los siguientes documentos:

-- Memoria del Proyecto, que habrá de comprender una descripción detallada de la actividad, proceso de fabricación y materias que utilizarán su posible repercusión sobre la inocuidad ambiental y los sistemas correctores que se pretenden emplear, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad.

-- Juego de planos integrados por los de plantas y secciones acotados a escala de 1:50, 1:100 y a 1:200 y los detalles a escala 1:20 ó 1.10; deberá constar en todo caso un croquis de situación incluyendo toda la manzana en que se halle con expresión de las demás actividades en la misma.

-- Presupuesto en el que se incluirá un capítulo de maquinaria con relación valorada, a precios actuales en el mercado, y el de instalaciones, con valoración de los precios vigentes.

29 SET. 1987

4.- La documentación suscrita por los técnicos - legalmente autorizados deberá venir visada por el Colegio Oficial correspondiente.

5.- Las solicitudes de licencia por cambios de - nombre, sin que exista variación en la actividad ni en el local, se efectuarán en modelo oficial correspondiente, incluyendo en la documentación la licencia de apertura del antecesor y el recibo acreditativo de la baja de aquél en la licencia fiscal. En este caso no será - necesario la presentación de proyecto alguno.

6.- Las solicitudes de licencia de ampliaciones reforma o modificaciones que afecten a las tarifas de - contribución, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad y, medidas aplicadas, se efectuarán utilizando el modelo oficial - correspondiente como si fuesen de nueva instalación - - acompañadas de la licencia o licencias y en su caso, de proyecto suscrito por facultativo competente legalmente autorizado, en el que se refleje con detalle las variaciones que se solicitan.

7.- Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán inicial el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales.

8.- A tenor de lo establecido en el artículo 22 -- del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales, --- cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación se un inmueble se desinara específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la apertura, si fuera procedente.

9.- Caducarán las licencias de los establecimientos que, seis meses después de concedida la licencia, no hayan procedido a su apertura, y las de aquellos otros -- que permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis meses. No obstante podrán prorrogarse estos plazos, si dentro de los mismos, lo solicitase el interesado y justificada la causa del retraso fuese concedida la prórroga, la cual no podrá exceder, como máximo, de un periodo - - igual.

Artículo 132.- LICENCIA DE VERTEDEROS.

1.- La solicitud de licencia se presentará acompañada del proyecto correspondiente.

R.E. 29 SET. 1987

Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento decidirán si es admisible la petición a la vista del planeamiento y, en caso afirmativo, señalará las condiciones de concesión de licencia con las garantías, plazos, - - etc., y fijará la forma en que habrán de inspeccionarse los trabajos. Tarifará los derechos aplicables y previo abono, el Ayuntamiento otorgará, si procede, la licencia.

2.- Si fijará la naturaleza de los materiales de vertido admisibles y el cánon máximo por metro cúbico, así como las rasantes definitivas y el refino o terminación de las superficies vistas o plantación en su caso. Terminadas las obras, la Comisión Municipal de Urbanismo informará sobre su ejecución, pudiendo expropiar el Ayuntamiento los terrenos si no se hubieran cumplido -- las condiciones apropiadas.

3.- La concesión de todo vertedero llevará aparejada para el concesionario la obligación de limitar los terrenos que han de ser utilizados para el vertido con un cerramiento que, en la parte lindante con la vía pública, deberá situarse en la alineación oficial, si la la hubiere, previo el oportuno señalamiento de la misma y, en todo caso, colocarse en las líneas que señalen -- los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

4.- Si la cota del terraplén fuese superior a la del terreno colindante, sea vía pública o propiedad particular, el solicitante habrá de optar o por levantar en el perímetro del área que se rellene, un muro de contención de sus tierras, en condiciones de estabilidad suficiente para contener el empuje de las mismas, o por limitar el vertido de tal manera que quede un espacio de dos metros al interior del cerramiento libre de cualquier clase de echadizo, arrancando a partir de estos dos metros el talud natural de las tierras o escombros que se viertan.

5.- En todos los casos será obligación del interesado efectuar las obras que fueren precisas para dar salida a las aguas.

Artículo 133.- DOCUMENTACION PARA LA LICENCIA DE TRASPASO, MODIFICACION DE USO O ACTIVIDAD.

1.- Con la solicitud para la modificación objetiva del uso del edificio o local, siempre que éste no requiera la realización de obra de ampliación o reforma, se acompañarán de los siguientes documentos:

a).- Memoria justificativa detallada del nuevo uso, con indicación de si se halla autorizada por el planeamiento vigente; cuando el

d).- Copia del plano agregado, en su caso, al interesado acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes efectuadas.



3.- La autoridad municipal cuando decrete la suspensión de las obras o actividades en curso, o bien su demolición o cierre, podrá colocarse en lugares visibles de la correspondiente obra o edificio, avisos o carteles expresivos de la resolución municipal adoptada y deberán mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante la resolución correspondiente.

Artículo 135.- DIRECCION FACULTATIVA.

1.- No se permitirá la iniciación de actividades, objeto de una licencia concedida, cuando sea preceptiva la dirección facultativa sin que se cumplan los requisitos siguientes:

a).- Comunicación al Ayuntamiento del facultativo designado como director y de la aceptación efectiva de la dirección. Dicha comunicación se presentará por duplicado, y en su caso, en los impresos oficiales correspondientes y estará visada por el Colegio Oficial al que pertenezca el facultativo; constará en la misma, además de la fecha de la

licencia de obra o de la autorización provisional, en su caso, y el nombre, apellidos o razón social, y el número de documento nacional de identidad o tarjeta de identificación fiscal del constructor que haya de realizarlas, el duplicado, debidamente sellado por la Administración Municipal, será devuelto al facultativo director y deberá custodiarse permanentemente en el lugar de la obra o actividad.

b).- Cuando la obra comporte movimientos de tierras, junto con la anterior notificación, se acompañarán los documentos que se previene para la concesión de licencia de dicho tipo de trabajos si no se hubieran aportado con la petición inicial.

2.- Toda la obra indicada, sin haber cumplimentado todo lo dispuesto en el párrafo anterior se considerará carente de dirección facultativa y será suspendida mientas no se cumpla dicho requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.

SECCION 6.- EJECUCION DE LAS OBRAS.

Artículo 134.- PRESCRIPCIONES OBSERVABLES EN LA EJECUCION DE LAS OBRAS.

RC 29 SET. 1987

1.- Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

a).- Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.

b).- Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados exentos, así como la acera correspondiente a la finca.

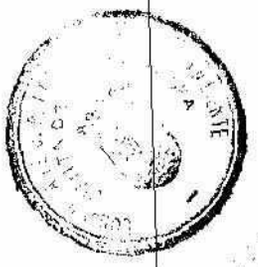
c).- Mantener, en estado de buena conservación, la valla u otro elemento de precaución.

d).- Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.

e).- Instalar en lugar fijo y bien visible, desde el inicio de la obra, un cartel de identificación de la misma, de 1 x 1 m. en el que se exprese:

-- Objeto de la obra.

-- Técnicos de dirección facultativa.



-- Empresa constructora.

-- Fecha de notificación de la licencia.

-- Fecha de comienzo efecto de la misma.

--Fecha de terminación prevista según plazos exigidos.

2.- Además de las mencionadas prescripciones deben tenerse en obra a disposición del inspector municipal:

a).- El documento acreditativo de la concesión de la licencia o su fotocopia.

b).- Un ejemplar del proyecto aprobado, con la firma del facultativo municipal y el sello de la Corporación, o una copia autentificada con la firma del Jefe del Servicio Técnico Municipal, o su fotocopia.

c).- El documento acreditativo de haber sido comunicado al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa de las obras, y, en su caso, el que acredita el nombramiento del técnico a que se refiere el artículo siguiente.

uso pretendido comporte el ejercicio de actividades industriales deberán consignarse además la categoría, clasificación decimal y situación de las mismas.

RC 29 SET. 1987

b).- Plano de emplazamiento a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que delimiten la totalidad de la manzana en que estén situadas y las demás actividades existentes en la misma. En este plano se indicará, la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de la manzana, caso de que lo haya, y se resaltará si el edificio existente se ajusta o no a las indicaciones, alineaciones y rasantes.

c).- Plano de plantas y fachadas con las secciones necesarias para su completa inteligencia.

d).- Indicación de los canales de acceso de los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales establecidos en el caso de que estos se modifiquen sustancialmente.

e).- Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, conforme a la normati-

va aplicable en función del mismo y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico precisas para el uso pretendido.

2.- Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio, lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberán -- cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate

Artículo 136.- RENUNCIA Y CAMBIO DE TECNICOS O EMPRESA CONSTRUCTORA.

1.- Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación según lo previsto en las presentes Ordenanzas, que dejare de actuar en dicha obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración Municipal dentro del término de setenta y dos horas, mediante escrito en el que exprese la causa de la renuncia, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente.

2.- El promotor de las obras, en el caso indicado en el apartado anterior, para poder continuar habrá de nombrar a un nuevo técnico y notificarlo al Ayuntamiento, en la forma dispuesta para la iniciación, dentro del término de seis días siguientes al cese del anterior director. En otro caso se suspenderán las obras, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar.

3.- Si cambiara la empresa constructora, encargada de la realización de la obra, el promotor, dentro del plazo de seis días deberá poner tal circunstancia en conocimiento de la Administración Municipal, mediante escrito en el que, junto con el enterado del facultativo director, se consigne el nombre domicilio y número del documento nacional de identidad o tarjeta de identificación del nuevo constructor.

Artículo 137.- COMUNICACION DE LA CONCLUSION DE LAS - - OBRAS Y LICENCIAS DE OCUPACION.

1.- Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, en el plazo máximo de quince días, - lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, mediante el oportuno escrito de solicitud de licencia de ocupación, uso o puesta en servicio, a la que deberá acompañar:

a).- Certificado expedido por el facultativo di-- rector de aquéllas, visado por el correspondiente colegio oficial en el que se acrediten, además de la fecha de su terminación, - el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones o posteriores autorizadas y que están en condiciones de ser utilizadas.

b).- Si no se hubiera presentado con la solicitud de licencia de obras, planos acotados, a escala 1:50 ó 1:100, de la realidad de la cimentación efectuada con indicación precisa de - sus características, dimensiones, cotas de - apoyo sobre el terreno y fatigas de trabajo y administrabilidad del mismo, en las distintas superficies de apoyo, así como de las redes de albañales, arquetas y sifones enterrados o no dejados vistos, con las especificaciones suficientes para su fácil localización.

c).- Documento acreditativo de que la obra o instalación ha sido dada de alta a efectos de la Contribución Territorial Urbana.

29 SET. 1987

2.- Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, el Servicio Técnico competente realizará la inspección y si comprueba que la edificación se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de las normas urbanísticas, Ordenanzas Municipales y demás disposiciones reguladoras, se hallan dispuestas y a punto de funcionamiento, en su caso, las instalaciones de protección contra incendios, informará la concesión de la licencia de ocupación o uso de la puesta en servicio. Si por el contrario, se observase algún defecto, se propondrá a la autoridad municipal su subsanación en el plazo prudencial que al efecto se señale.

3.- La licencia de uso u ocupación o la de puesta en servicio se otorgará en el plazo de un mes, desde que hubiera sido solicitada, o desde la comunicación de haber sido subsanados los defectos observados, en su caso.

4.- Simultáneamente se liquidarán las tasas de la licencia en función del costo definitivo de las obras, más modificaciones y certificación de terminación de obra, giradas por el técnico facultativo y visadas por el colegio correspondiente, a que se refiere el párrafo a) del número anterior.

5.- Las empresas suministradoras de agua, gas y electricidad, se abstendrán bajo su responsabilidad de conectar las respectivas instalaciones, hasta tanto no se haya concedido la licencia a que se refiere este artículo.

6.- Las inspecciones efectuadas por el Servicio Técnico Municipal correspondiente, como consecuencia de las infracciones observadas, tanto en el transcurso de las obras o instalaciones, como finalizadas las mismas, respecto a las condiciones bajo las que se otorgó la licencia, o a lo dispuesto en las ordenanzas, devengarán tasas, las cuales deberán ser abonadas por el titular de la licencia, sin perjuicio de las demás sanciones y recargos que procedan.

CAPITULO 2.- CONSERVACION Y ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

SECCCION 1.- DEBER DE CONSERVACION DE LAS EDIFICACIONES

29 SET. 1997

Artículo 138.- DEBER DE CONSERVACION DE LAS EDIFICACIONES.

1.- Disposiciones Generales.

Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad y ornato público sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 110, de la Ley de Arrendamientos (Art. 181.1. LS).

2.- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 181 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia 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 cuidaran de esta conservación a que están obligados.

3.- Las obras de ejecución a costa de los propietarios si se contuvieran en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un aumento de valor para el inmueble y hasta donde éste alcance; y

con cargo a la entidad que lo ordene cuando lo rebasaren para obtener mejoras de interés general (artículos 66, - 182.2 LS y 11 [illegible] D).

4.- Se entenderán como obras contenidas dentro -- del límite del deber de conservación que corresponde a - los propietarios, y a su costa, aquelas que:

a).- Mantengan los terrenos, urbanizaciones de -- iniciativa particular y edificaciones en condiciones suficientes de seguridad, salubridad y ornato públicos, según los criterios técnicos consagrados de estabilidad y habitabilidad de las construcciones y los propios de carácter estético de estas ordenanzas.

b).- O todas aquellas obras de conservación, adaptación y reforma mínimas necesarias para obtener las condiciones anteriores de seguridad, salubridad y ornato público, cuyo coste de - reparación (Q) sea igual al 50 por 100 del - valor actual (Va) del inmueble o partes o plantas afectadas, calculado conforme el artículo 4.2.5. de estas ordenanzas y con la siguiente expresión Q (coste reparación) $\leq$ 50% x Va (valos actual).

5.- Cuando las anteriores obras de conservación, adaptación o reforma mínima o necesarias rebasaran estos límites, podrá plantearse el supuesto de declaración técnica de estado ruinoso del inmueble; o bien ordenarse su

conservación para obtener mejoras de interés general, - en edificios catalogados o no, en cuyo caso las obras - se ejecutarán con cargo a los fondos de la entidad que lo ordene en la cuantía precisa que rebase el límite -- del deber de conservación que corresponde a los pro-- pietarios, según queda desarrollado en el número ante-- rior, y con las demás condiciones que procedan por los públicos fondos empleados (arts. 66 y 182 LS).

29 SET. 1987

6.- Si (Q) son los costes de reparación totales mínimos necesarios y (Q') el límite del deber de conservación de los particulares se tendrá:

- Si $Q > 1/2$ Va, declaración de ruina (artículo 183.2-b LS).

  $Q' \geq 1/2$ Va, conservación de particulares, $Q \leq Q'$.

  $Q-Q'$ = Conservación con cargo a fondos públicos.

- Si $Q \leq 1/2$ Va, $Q \leq Q'$, deber de conservación, sin ruina.

Artículo 139.- PROCEDIMIENTO DE EJECUCION DEL DEBER DE CONSERVAR.

1.- El procedimiento para exigir el deber de conservar, podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento.

2.- Formulada la denuncia, los Servicios Técnicos correspondientes 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 caracter urgente si existiera.

3.- Estimado el Informe Técnico a que hace referencia en el número anterior, el Alcalde, si lo considera, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndose un plazo máximo de diez días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.

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 Empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción subsidiaria, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 104 y 107 de la Ley de Procedimiento Administrativo y artículo 223 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

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, - según lo dispuesto en el citado artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

6.- Notificado a los interesados el decreto a que hace referencia el número aqqnterior 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. Para el caso de urgencia y peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.

7.- 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, conforme autoriza el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo, que se considera efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

8.- Asimismo, se procederá a la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, apartado 3, del Reglamento de Disciplina Urbanística.

9.- Si existiera peligro inminente, 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 cosas.

Si el propietario no cumpliese lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria conforme al artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

10.- En los casos de urgencia debidamente razonados 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. Deberán, asimismo, especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras, cuyo control se llevará en la forma en que se especifica en la Sección siguiente.

SECCION 2.- EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACION.

Artículo 140.- CONCEPTO DE "FUERZA DE ORDENACION".

1.- De acuerdo con el artículo 60 de la Ley del -- Suelo, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del plan, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como "fuera de ordenación".

RC 29 SET. 1987

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

3.- Se considerarán obras de consolidación aque- - llas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, forjados y armaduras de cubiertas.

4.- Sin embargo, en casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

5.- En los inmuebles considerados como "fuera de - ordenación" no se permitirá el cambio de los usos existentes en el momento de la aprobación de estas NNSS.

6.- El que enajenare terrenos no susceptibles de - edificación según plan, o edificios e industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en elcorrespondiente título de enajenación; en general para la enajenación de terrenos se estará a lo -- dispuesto en el artículo 62 de la Ley del Suelo.

7.- Las construcciones y usos que se hallaran en - zonas verdes, espacios libres o zonas de Uso para Dotaciones de Equipamientos de dominio público que no sean viables señaladas expresamente en el Plan y no concordantes con el mismo (excepto aquellas construcciones que expresamente se declaran para su conservación e integración al patrimonio municipal) se considerarán "fuera de ordena- - ción" a todos los efectos y expropiables antes de quince años de la aprobación del Plan, salvo cuando concurran -- las determinaciones del Plan a que se refiere el número 3, del artículo siguiente:

Artículo 141.- TOLERANCIAS EXPRESADAS PARA LA PRESERVA-- CION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO.

1.- Todos los edificios, instalaciones o elementos actualmente usados y habitados existentes, erigidos con - anterioridad a la aprobación del presente Plan, que no estuviesen en las circunstancias del número 7, del artículo precedente, quedan reconocidos como conforme con las condiciones de este Plan, no siéndoles de aplicación la condición de "fuera de ordenación", incluso cuando no reuniesen todas las condiciones de aprovechamiento, edificación, higiene o seguridad de las obras de nueva planta a que se refiere el Título V de las presentes Ordenanzas. Solamente serán aplicables dichas condiciones del título y las - demás determinaciones del Plan cuando el edificio esté en ruina declarada por fuerza mayor, hubiese de demolerse y reestructurarse,haciéndose entonces de acuerdo con todas las determinaciones de las presentes ordenanzas.

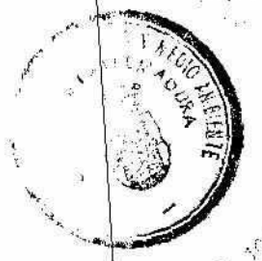
2.- En consecuencia, las edificaciones a que se refiere el número anterior no se considerarán fuera de ordenación y por tanto:

a).- No les será aplicable el régimen de REgistro Municipal de Solares previsto en el artículo 154.3 LS.

b).- No tendrán la consideración de "construcciones insuficientes", a que se refieren los artículos 42 y 44.1 del R.D. 3250/1976, de 30 de -

Diciembre sobre Ingresos de las Corporaciones Locales, no siéndoles de aplicación el respectivo Impuesto Municipal de Solares.

c).- No se considerará que reune circunstancias urbanísticas suficientes para su declaración de estado ruinoso que aconseje la demolición del inmueble a los efectos del artículo 183.3-c LS, cuando sólo concurran las características anteriores.



d).- Podrán realizarse en ellas las obras necesarias de modernización, consolidación, y mejora de sus condiciones de higiene, ornato y conservación del inmueble, sin serles de aplicación, mientras no se incremente su volúmen actual, los criterios del aprovechamiento tipo como limitador del derecho.

3.- Las alineaciones interiores o exteriores de manzana que afecten a edificios actualmente existentes y ocupados, delimitan un futuro espacio libre interior de dominio público o mancomunado que expresamente no se grafía como tal en los planos, si bien en caso de ruina o demolición por fuerza mayor de las edificaciones afectadas, éstas, en caso de nueva edificación, deberán ajustarse en todo al Plan.

4.- Las obras de ampliación o incremento de volúmen en los edificios existentes que se refieren los números anteriores, sólo serán autorizadas, cuando éstos no hubiesen agotado el aprovechamiento tipo o excepcional - que les corresponda por las presentes, aplicándose, en - su caso, las condiciones del artículo 3.2.6. y concordantes (TAU). A excepción de lo señalado en el número si- - guiente.

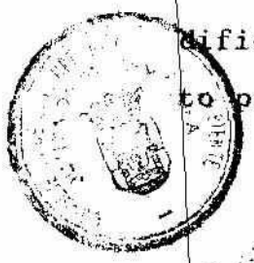
29 SET. 1987

5.- En aquellas industrias que quedaran en situa-- ción de fuera de ordenación, por razón de su volúmen y/o alturas, aunque no por el uso que las ocupa, se permitirá su normal desenvolvimiento, incluso renovaciones y ampliaciones, siempre que no esté prevista su extinción en el - plazo de quince años y que mantuviere el mismo uso exis-- tente a la entrada en vigor del presente Plan (art. 61 de la Ley del Suelo).

6.- No será objeto de la segunda causa de excep- - ción a la prórroga del contrato de arrendamiento de vi- - viendas o locales, la situación de edificios o construc-- ciones acogidas a las salvedades del presente artículo, - ni otorgarán por sí mismos el derecho de solicitar la demolición a que se refieren los artículos 78 y 79 de la -- Ley 40/1964 de 24 de Diciembre.

7.- Las precedentes tolerancias no se considerarán "reservas de dispensación" en la obligatoriedad y ejecutoriedad del plan, a que se refiere el artículo 57.3 de la Ley del Suelo, objetivamente previstas de modo general en

el presente plan para la preservación del patrimonio urbano del edificio, cualquiera que sea su nueva circunstancia urbanística, conforme al artículo 61.1 LS, sin perjuicio de que, cuando la nueva edificación prevista o su reedificación se haga en plena conformidad con el planeamiento presente.



SECCION 3.- ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.

Artículo 142.- CONDICIONES DE LA DECLARACION DE RUINA.

1.- Se entenderá que una construcción está en estado ruinoso cuando en ella concurra alguno de los siguientes supuestos:

a).- Daño no reparable técnicamente por los medios normales.

b).- Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio, partes o plantas afectadas del mismo.

c).- Junto con la situación de deterioro existan circunstancias urbanísticas que aconsejaran la demolición del inmueble o sólo parte del mismo

2.- Se considera daño no reparable técnicamente por los medios normales, aquel cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior a la mitad de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales que tienen una misión portante y sustentante reconocido como tal en el cálculo estructural.

3.- Para la obtención del límite establecido en el número anterior se seguirá el siguiente procedimiento:

a).- Se establecerá una relación pormenorizada de todos los elementos estructurales del edificio, que se cuantificará en las unidades métricas habituales, calculándose la proporcionalidad de cada uno en relación al conjunto total de los elementos estructurales de todo el edificio, en forma de tantos por ciento sobre un valor 100, sin dimensión métrica, suma de las unidades heterogéneas utilizadas (m2., ml.).

b).- Asimismo, en forma porcentual se fijará, para cada uno de los elementos, la proporción en que deba ser reconstruido sobre el total de dicho elemento estructural.

c).- Los porcentajes de cada elemento de b) multiplicados por los obtenidos en el apartado a) y sumando todos los resultados, darán la extensión en % de los daños a reparar respecto a la totalidad convencional de los elementos estructurales del edificio. Este porcentaje total, c, será menor que la mitad del total obtenido en a) para que no sea de aplicación el daño no reparable técnicamente del criterio del número 2 anterior.

4.- Se consideran obras de reparación aquellas que reponen el edificio en sus condiciones preexistentes de - seguridad y salubridad. Para la determinación de los costos de reparación a que se refiere el número 1-b anterior, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a).- El costo de reparación se determinará por aplicación de la Tabla de Precios Unitarios de las partidas de obra sobre el % de los elementos - estructurales a reparar obtenidos en la letra b) del número anterior.

b).- El costo total de reparación (Q), calculado - sumando los costes unitarios de reparación de cada elemento estructural, para la declaración de ruina del edificio, deberá ser mayor que - el 50% del valor actual (Va) del edificio.

Q (coste reparación) > 50% Va (valor actual)

5.- El valor actual del edificio (Va) se obtendrá por aplicación de la siguiente notación:

$$Va = Vr \times Ce \times Cu$$

donde (Vr), valor de reposición, o sustitución del edificio por otro equivalente de obra nueva, se calculará multiplicando la superficie total construida actual del edificio (S_T, m2.) por el precio del m2. de construcción según los módulos mínimos del coste de la edificación del Colegio Oficial de Arquitectos.

$Vr = S_T$ x módulo Ptas./m2.

Ce, Coeficiente de depreciación por edad, que se calculará con arreglo a la siguiente tabla de coeficientes, según la edad del edificio, que oscilará, a estos efectos de cálculo, entre 10 y 100 años, o superior a 100 años.

Valores de Ce	
10	1,00
20	0,97
30	0,94
40	0,90
50	0,87
60	0,84
70	0,82
80	0,79
90	0,77
100 o más	0,75

Cu, Coeficiente de depreciación por uso, que se determinará teniendo en cuenta el estado de conservación del edificio en relación con su calidad constructiva, fijándose sus límites entre 1 y 0,55, con arreglo a los siguientes criterios, según el estado de conservación del edificio en general.

Valor del coeficiente Cu de depreciación según el estado de conservación del edificio.			
BUENO	1,00	MALO	0,70
REGULAR	0,85	PESIMO	0,55

6.- Los bienes catalogados conforme a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley del Suelo, los declarados Monumentos Histórico-Artísticos o los que pueden alcanzar esta declaración, no se depreciarán ni por edad ni por uso, siendo en todos ellos Ce y Cu igual a la unidad. Cuando la superficie útil sea < 70% S_T se adoptará la útil para el cálculo de Vr..



7.- Las circunstancias urbanísticas que pudieran aconsejar la demolición del inmueble no serán apreciadas por el simple hecho de existir disconformidad con el Plan, sino como coadyuvantes de las causas acogidas en los apartados a) y b) del número 2 del artículo 183 de la LS.

8.- Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigidas por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta, por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

9.- El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble, no llevarán implícitas por sí solas la declaración de ruina.

Artículo 143.- TASACION DE EDIFICIOS.

1.- El valor de las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones en general se determinarán con -- arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa, conforme a los artículos 38.2 y 43 de la misma, a -- los artículos 99.1.1 y 106 LS y 98 y 137 RG.

2.- La declaración municipal o solicitud a instancia del propietario del estado ruinoso de la edificación conlleva la pérdida de su valor material actual.

3.- En caso de reclamarse una valoración de un -- edificio en estado de ruina por suponerse un valor singular a sus materiales o elementos recuperables, éstos se deducirán, a favor del propietario, de los costes totales (d) que ocasionen la demolición, desescombro, nivelación del solar y transporte del material de derribo.

4.- En todo caso la tasación de un edificio a conservar, no declarado en estado de ruina, procederá minorar el valor actual (V_a) del mismo en la cuantía de la - obra de conservación necesaria (Q), siendo nulo su valor de tasación total (V_T) cuando se declarase en ruina, con los costes de demolición (d), en su caso, o, inclusive, con saldo negativo para el propietario y a favor del adquiriente cuando hubiese de conservarse por razón de su catalogación. Con arreglo a ñas notaciones y criterios del artículo anterior se tendrá:

a).- Si $Q \leq 5 = \%$ x V_a, no está en ruina (a que se refiere la letra b) del número 1, del artículo anterior, sin perjuicio de que pudiera estarlo técnicamente por los supuestos a) ó c) de dicho precepto), entonces

V_T (valor total de tasación) $= V_a - Q$
siendo $Q' \geq Q$,, habiendo que $Q' = 50\%\ V_a$ (ver escrito 4.1.6.).

29 SET. 1987

b).- Si $Q \geq 50\%$ x V_a, está en ruina técnica o - - real. Pueden ocurrir los siguientes supuestos:

1º. $V_a > Q > \frac{V_a}{2}$, $V_T = V_a - Q$

Si se obliga a conservar, $Q' = \frac{V_a}{2}$ será por cuenta del propietario y la diferencia $Q - Q' = Q - \frac{V_a}{2}$ será por cuenta del ente que lo ordene

Si no se obliga a conservar, el valor de la tasación con el derribo será: V_T = d - valor material del derribo, pudiendo ser V_T negativo, a pagar por el propietario las obras de - demolición (artículo 183.3 LS).

2º. $V_a \leq Q$, $V_T - V_a - Q$ = cero, o negativo

Si se obliga a conservar, $Q' \frac{V_a}{2}$ será por cuenta del propietario y la diferencia $Q \frac{V_a}{2}$-

A cargo del ente que lo ordene:

Si el propietario no lo conserva, V_T es negativo, a pagar por el propietario al adquirien te --con independencia del suelo-- en la cuan tía $Q' - \frac{V_a}{2}$, que era el costo de su obligación legal.

Si no se conserva, $V_T = d$, negativo a pagar la demolición por el propietario.

Artículo 144.- PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARACION DE RUINA.

1.- La declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponde a la Alcaldía-Presidencia de conformidad con lo establecido en el artículo 183, de la vigente Ley del Suelo.

2.- La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o a instancia de parte interesada..

3.- El alcalde-Presidente podrá disponer la iniciación de oficio o si se presentase denuncia de los particulares o de los Servicios Municipales, sobre la existencia de un edificio que pudiera ofrecer peligro en su seguridad, previo informe de los servicios correspondientes en que se justifique la conveniencia de su iniciación.

4.- Cuando el procedimiento se inicie a instancias de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación relativos al inmueble, titularidad del mismo y el motivo o motivos en que se basa el estado de ruina y la relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera.

5.- En el caso de ruinas no inmediatas se requerirá la presentación, junto con la solicitud de licencia de ruina, de la petición de licencia de construcción del nuevo edificio a construir acompañada de su correspondiente proyecto, o al menos de solicitud de control provisional junto al proyecto básico.

6.- A la petición se acompañará certificado expedido por facultativo competente, en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del edificio y se acredite asimismo si éste, al momento de la solicitud, reúne condiciones de seguridad y habitabilidad suficiente que permiten a sus ocupantes la permanencia en él, hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

7.- A los efectos definidos en el artículo 183.2 se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el costo del derribo más el de la construcción del nuevo edificio y el que supondría, por el contrario, la consolidación del edificio presuntamente ruinoso. Igualmente se exigirá valoración del edificio que se pretende derribar.

8.- 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.

9.- 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 su ocupante.

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.

10.- 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 fueran los promotores del expediente, y a los moradores, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, prorrogable por la mitad del concedido, hagan las alegaciones y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

Asimismo se pondrán en conocimiento de los morado_ res su derecho de presentar certificación del facultativo que designen acerca del estado de la finca, con advertencia de que transcurrido los plazos concedidos, continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución.

11.- Transcurrido el plazo concedido los Servicios Técnicos emitirán dictamen pericial, previa inspección -- del inmueble en el plazo de diez días, que constará de -- las siguientes partes:

a).- Descripción del edificio.

b).- Descripción del sistema constructivo y estruc tural con relación cuantitativa de sus elemen tos estructurales como se establece en el número 3 del artículo 4.2.5.-

c).- Descripción de los daños que presente el edificio y las posibles causas de los mismos.

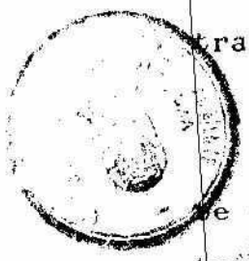
d).- Valoración del edificio de acuerdo con el artículo

e).- Relación y valoración de las obras de reparación que precise el edificio conforme al artículo

f).- Referencia a las circunstancias urbanísticas que afecten al edificio.

g).- Conclusión y propuesta.

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



13.- El Alcalde-Presidente resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

a).- Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

b).- Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.

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

14.- 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.

15.-Cuando se hubiese acordado la ejecución de -- obras, se fijará el término dentro del cual deban iniciarse, con la advertencia de que, de no hacerlo o de no llevarse a cabo a ritmo normal, la Administración las ejecutará pasando al obligado el cargo correspondiente.

20 SET. 1997

16.- Si se acordase la demolición del inmueble, - se dejará asimismo el plazo en que haya de iniciarse. Si hubiese peligro o riesgo inminente en la demora, la documentación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de des-- haucio por vía administrativa.

27.- Las resoluciones serán susceptibles de recurso contencioso-administrativo, previo el de reposición, ante el órgano que dictó el acuerdo en el plazo de un -- mes.

18.- En los supuestos de urgencia y peligro con-- templados en el artículo 183 de la Ley del Suelo, el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y ordenará - la adopción de las medidas referidas a la seguridad del inmueble, sin perjuicio de la tramitación del expediente en la que será necesario el informe de dos técnicos de los Servicios Municipales correspondientes.

19.- 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 pudieran serles exigidas por negligencia de los deberes de conservación que les correspondan.

20.- Cuando se estime que no es procedente la concesión de licencia de derribo por ruina será denegada, - como asimismo si se tuviera conocimiento de especiales - circunstancias a considerar cual es la aparición de indicios de hallazgos arqueológicos o de interés histórico-artístico y otras condiciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos (artículo 78 LAU).

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE EXTREMADURA
29 SET 1997
R.C

T I T U L O IX



CAPITULO 1: INSPECCION URBANISTICA.

D. 29 SET. 1987

Artículo 145.- INSPECCION URBANISTICA.

1.- Sin perjuicio de las competencias que correspondan a otros órganos de la Administración, la inspección de las parcelaciones urbanísticas, obras e instalaciones, se ejercerá por el Alcalde, o por quien éste delegare, quienes comprobarán el cumplimiento de las condiciones exigidas de todo tipo en las obras radicadas en el término municipal.

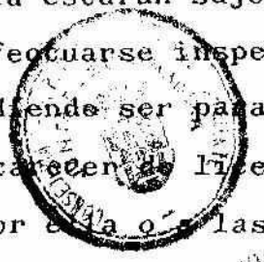
2.- En todas las obras de nueva planta habrá de solicitarse previamente la revisión e inspección del Servicio Municipal correspondiente en las formas siguientes:

1º).- Cuando las fábricas, tanto interiores como exteriores estén iniciadas sobre el enrase del cimiento.

2º).- Cuando esté preparada la estructura correspondiente del techo de planta baja.

3º).- Cuando esté preparada la estructura correspondiente a la cubierta o forjado de techo de la última planta.

3.- En generla todas las obras que necesiten licencia previa estarán sujetas a revisión y en todo momento podrán efectuarse inspecciones por los servicios municipales, pudiendo ser paralizadas, parcial o totalmente, en caso de carecer de licencia o de no ajustarse a lo permitido por ésta o a las condiciones bajo las que se otorgó.



4.- De manera específica se inspeccionará la adecuada calidad y terminación de las obras de urbanización complementarias de la edificación siendo requisito imprescindible que su recepción oficial por el Ayuntamiento, y con las condiciones del artículo 83 de la Ley del Suelo, se haga previa, o simultáneamente, a la certificación de habitabilidad extendida por el técnico competente, no obstante la capacidad de ejecución forzosa y vía de apremio que el artículo 223 de la Ley del Suelo confiere al Ayuntamiento y la capacidad de todos los ciudadanos a emprender la acción pública en observación del artículo 235 de la Ley del Suelo.

5.- Los Ayuntamiento y, en su caso, los demás órganos competentes de la Administración Pública ordenarán a lso propietarios respectivos de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar o recuperar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público que deben mantener los terrenos, urbanizaciones, de iniciativa particular edificaciones y carteles.

6.- Los Ayuntamientos y, en su caso, las Diputaciones y Comisiones Provinciales de Urbanismo, podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y reforma en las fachadas y espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

R.C. 29 SET. 1987

7.- Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieran en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un aumento de valor para los inmuebles, y hasta donde este alcance y con cargo a los fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo rebasaren para obtener mejoras de interés general.

CAPITULO II: INFRACCIONES URBANISTICAS Y SU SANCION.

Artículo 180.- INFRACCIONES URBANISTICAS Y SANCIONES.

1.- Se considerarán infracciones urbanísticas:

A).- La vulneración del ordenamiento urbanístico en el otorgamiento de una licencia u orden de ejecución.

B).- Las actuaciones, que, estando sujetas a licencia u otra autorización administrativa de carácter urbanístico, se realicen sin ella.

C).- Las actuaciones que realicen en contra de las determinaciones de la licencia, orden de ejecución o autorización administrativa de carácter urbanístico o sin ajustarse a las condiciones bajo las que se otorgó.

D).- Y en general la vulneración de las prescripciones de estas Normas.

2.- Dichas infracciones llevarán consigo la imposición de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, con independencia de las medidas previstas para obras sin licencia o con infracción de ésta en los artículos 184 a 187 de la Ley del Suelo y de las responsabilidades de orden penal en

que incurran los infractores. A estos efectos se estará a lo dispuesto en el capítulo 2º del título VII de la -- Ley del Suelo, los siguientes puntos 6, 7, 8 y 9 se consideran igualmente infracciones urbanísticas y vulneración de estas Normas.

29 SET. 1987

3.-Quienes derribaren o desmontaren total o parcialmente edificaciones, construcciones o instalaciones que sean objeto de una protección especial por su carácter monumental, histórico, artístico, arqueológico, cultural, típico o tradicional serán sancionados con multa equivalente al doble del valor de lo destruido.

4.- En caso de que se trate de bienes de carácter monumental, artístico, histórico o arqueológico, la determinación del valor de lo destruido se realizará por - la Comisión a que se refiere el artículo 78 de la Ley de Expropiación Forzosa y el artículo 86 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

5.- Se sancionará con multa del 5 al 10% del valor de la obra proyectada la realización de construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico-histórico, arquitectónico, típico o tradicional que, infringiendo las correspondientes Normas o régimen jurídico de protección, quebranten la armonía del grupo, o cuando produzcan el mismo efecto en relación con algún edificio de gran importancia o calidad de los caracteres indicados. La graduación de la multa se realizará en atención al carácter grave -

o leve de la discordia producida (artículo 87 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

6.- Serán sancionados con multa del 10 al 20% del valor de las obras complementarias que fuere necesario realizar para subsanar las deficiencias correspondientes, quienen infringieren las Normas sobre condiciones higiénico-sanitarias y estéticas. En la misma sanción incurrirán quienes vulneren otras determinaciones de las Ordenanzas de la edificación o del Proyecto de Urbanización, cuando causen un perjuicio o pongan en situación de riesgo la normalidad del uso de la edificación, construcción, instalación o servicio o la salud de los usuarios (artículo 88 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

7.- Se aplicará una sanción del 15 al 20% del valor de los terrenos afectados a quienes realicen parcelaciones sobre suelo no urbanizable. Dicha sanción podrá incrementarse hasta el 30% del valor del suelo si la decisión realizada lesiona el valor específico que, en su caso, proteja el ordenamiento urbanístico (artículo 66 del REglamento de Disciplina Urbanística).

8.- En la misma sanción incurrirán quienes realizaren, con fines de edificación, parcelaciones sobre terrenos destinados por el planeamiento a equipamiento social o de ejecución de sistemas generales de comunicaciones o de zonas verdes o espacios libres (artículo 67 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

9.- Serán sancionados con multa del 5 al 10% del valor de los terrenos afectados las operaciones de parcelación o división de terrenos que den lugar a lotes inferiores a la parcela establecida como indivisible. - En la misma sanción incurrirán quienes dividieran o segregaren parcelas inferiores a la indivisible, serán -- sancionados con multa del 10 al 20% del valor de la - - obra proyectada, graduándose la multa de acuerdo con lo previsto en el artículo 84 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

SET 1987

Artículo 147.- Las sanciones previstas en los artículos anteriores podrán aumentarse en la cuantía equivalente al beneficio obtenido por medio o con - ocasión de la infracción urbanística sancionada. En -- las parcelaciones ilegales, el importe de la multa podrá ampliarse a una cantidad igual a todo el beneficio obtenido más los daños y perjuicios ocasionados y la - cuantía de la sanción no será nunca inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de la parcela correspondiente, (artículos 231 y 228.7 de la Ley -- del Suelo).

Artículo 148.- PERSONAS RESPONSABLES.

1.- La sanción administrativa por infracciones urbanísticas alcanzan tanto a sus autores como a los que con ellos cooperen en la realización del acto o conducta oficial.

2.- Serán considerados autores tanto los ejecutores directos como los inductores y los que con ellos cooperen en actos sin los cuales la infracción no podría haberse realizado.

3.- De acuerdo con lo establecido en los números anteriores, podrán ser sancionados por infracciones urbanísticas, como personas responsables:

A).- En las obras que se ejecuten sin licencia o con inobservancia de las cláusulas de la misma:

-- el promotor
-- el empresario de las obras, o en su caso la persona jurídica o empresa urbanizadora.
-- el técnico director de las obras.

B).- En las obras amparadas con una licencia, cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave:

-- el facultativo que hubiere informado favorablemente el proyecto

-- los miembros de la Corporación otorgante de la licencia que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la misma sin el informe técnico previo, o cuando éste fuese desfavorable en razón a la infracción o se hubiese hecho advertencia de ilegalidad prevista en la legislación de régimen local.

R.C 29 SET. 1987

4.- Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el costo de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, sin perjuicio de las incemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar. Las sanciones por las infracciones urbanísticas que se aprecien se impondrán con independencia de aquellas medidas.

Artículo 149.- REGLAS PARA LA APLICACION DE LAS SANCIONES:

1.- Las multas que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción serán independientes entre sí.

2.- En caso de existencia de dos o más infracciones tipificadas entre las que exista relación de causa y efecto, se impondrá una sola sanción, correspondiente a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido. en su cuantía máxima.

3.- En los demás casos, a los responsables de dos o más infracciones urbanísticas se les impondrán las multas correspondientes a cada una de las infracciones cometidas.

4.- Los criterios de valoración de terrenos de la Ley del Suelo, contenidos en el Capítulo IV, en lo referente al valor inicial, con respecto al que han de tasarse los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, estarán sujetos a lo dispuesto en el artículo 104.5, en virtud del cual, cuando mediante tales criterios se llegue a valoraciones inferiores a las catastrales, índices municipales u otras estimaciones públicas aprobadas prevalecerá la valoración más alta de las que concurran sobre el terreno.

Artículo 150.- Los que, como consecuencia de una infracción urbanística, sufrieran daño o perjuicio podrán exigir de cualquiera de los infractores, con carácter solidario, el resarcimiento de indemnización.

Artículo 151.- RESPONSABILIDAD TECNICA.

1.- Los directores técnicos de obras e instalaciones aplicarán las cargas, coeficientes de trabajo de los materiales, normas de cálculo y construcción, etc., que estime convenientes, siendo en todo caso responsables -- con arreglo a la legislación general de cuantos accidentes puedan producirse en relación con su capacidad profesional durante la construcción o con posterioridad a - - ella, afecten o no a la vía públida.

MEDIO AMBIENTE
URA
29 SET. 1987

2.- Todo técnico, por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, declara conocer las condiciones que - se exigen en las presentes Normas, aceptando las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

CAPITULO 3: INTERVENCION PUBLICA EN EL PLANEAMIENTO.

Artículo 152.- EJERCICIO DE LA ACCION PUBLICA.

1.- Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de la legislación urbanística y de los Planes, Programas, Proyectos, Normas y Ordenanzas, sin necesidad de que exista un interés directo y personal para ello.

2.- Si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta cuatro años después de su terminación. Cuando se trate de infracciones graves y manifiestas por otorgamiento de licencias, órdenes de ejecución o autorizaciones administrativas contrarias al planeamiento, la acción pública podrá ejercitarse además antes de la ejecución de las obras amparadas por la licencia u orden considerada legal, cualquiera que sea la fecha de otorgamiento de éstas.

Artículo 153.- Los propietarios y titulares de derechos reales, además de lo previsto en el artículo anterior y en el 156, podrán exigir ante los tribunales ordinarios la demolición de las obras e instalaciones

que infringan lo establecido respecto a la distancia entre construcciones, pozos, cisternas o fosas, comunidad de elementos constructivos y otros urbanos, así como la observancia de las disposiciones relativas a los incómodos, insalubres o peligrosos que estuvieran directamente encaminadas a tutelar el uso de las demás fincas.

29 SET. 1987

Artículo 154.- RECURSO DE ALZADA.

1.- Frente a las resoluciones que no pongan fin a la vía administrativa podrá interponerse recurso de alzada ante el órgano jerarquico superior del que las dictó, en el plazo de quince días hábiles, dispuesto en el artículo 122 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

2.- Los acuerdos de la Comisión de Planeamiento o de su Presidente, así como las resoluciones del Gobernador Civil que impongan multas como consecuencia de expedientes sancionadores por infracciones urbanísticas, serán recurribles en alzada ante el Ministro de Obras Públicas y Urbanismo.

Artículo 155.- RECURSO DE REPOSICION Y CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO.

1.- Los actos de las Entidades Locales, cualquiera que sea su objeto, que pongan fín a la vía administrativa, serán recurribles directamente ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de acuerdo con lo cual, será necesario formular previamente recurso de reposición ante el mismo órgano que dictó el acto, en los términos y plazos previstos en el artículo 126 de la Ley de Procedimiento Administrativo y artículo 52 y siguientes de la Ley reguladora de la jurisdicción citada.

2.- El acuerdo aprobatorio de reparcelación será impugnable en vía administrativa. En vía contencioso-administrativa solamente podrá impugnarse dicho acuerdo por vicios de nulidad absoluta en el procedimiento de su adopción o para determinar la indemnización que, en su caso, proceda.

3.- Según el artículo 237 de la Ley del Suelo las actas de aprobación definitivas del Plan Especial y de los planes y proyectos que lo desarrollan serán impugnables ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa en los términos prevenidos en el artículo 29 de la ley reguladora de dicha jurisdicción.

Artículo 156.- La publicación y notificación de acuerdos y resoluciones deberá expresar en cualquier caso los recursos que contra los mismos proceda.



29 SET. 1997

Artículo 157.- PETICIONES:

1.- Toda persona podrá dirigir peticiones a las autoridades y Corporaciones Locales y Organismos cuya actividad tenga incidencia en el medio urbano, quienes tendrán la obligación de resolver las que sean fundadas conforme a la legislación vigente o declarar las razones que hubiere para no hacerlo.

2.- Cuando se formulare alguna petición ante la Administración y esta no notificare su decisión en el plazo de tres meses, el interesado podrá denunciar la mora, y transcurridos tres meses desde la denuncia, podrá considerarla desestimada, al efecto de deducir el correspondiente recurso administrativo o jurisdiccional, según proceda, o esperar la resolución expresa de su petición.

3.- Cualquier interesado en ello podrá pedir que los propietarios de terrenos, urbanizaciones particulares, edificios y carteles los mantengan en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos ya que a ello están obligados por disposición expresa de la vigente legislación.

4.- La petición deberá dirigirse al Ayuntamiento o a los otros organismos competentes si los hubiera, -- quienes ordenarán la ejecución de las obras necesarias para mantener las buenas condiciones de conservación.

5.- Cualquier particular podrá sujerir la inclusión de monumentos, jardines, parques o paisajes en los catálogos previstos en el artículo 25 de la Ley del Suelo para conseguir su conservación y mejora y permitir la elaboración de un Plan Especial sobre los mismos.

6.- La competencia para aprobar la inclusión en el Catálogo pertenece al Ministro de Obras Públicas y - Urbanismo y a la Comisión Provincial de Urbanismo, a -- quienes deberán serles transmitidas las peticiones.

7.- La aprobación definitiva de la inclusión en Catálogo de algún bien será inmediatamente ejecutiva a efectos de su protección.

8.-Posteriormente a su inclusión podrán adoptarse las necesarias ayudas económicas para la conservación requerida.

Artículo 158.- INFORMACION PUBLICA.

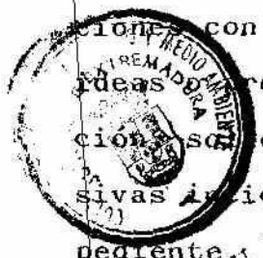
1.- Una vez aprobado inicialmente [illegible] se de -- Planes, Proyectos de Urbanización, Estudios de Detalle u otros que desarrollen las Normas se someterán a información pública durante un mes, como mínimo. El mismo trámite será preciso cuando se aprueba inicialmente todo tipo de reformas de cualquiera de ellos (ver R.D.-L 3/1980 de 14 de Marzo.).

29 SET. 1987

La delimitación del ámbito de actuación de los planes o estudios no contenida en estas Normas, así como la modificación de los que se preveen, se someterá a información pública durante quince días a partir de la aprobación inicial.

2.- Si la modificación de las Normas tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de -- las zonas verdes o espacios libres previstos, además del trámite normal reseñado, deberá ser aprobada por el Consejo de Ministros, previos los informes favorables del Consejo de Estado y del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y acuerdos de la Corporación Local interesada, --- adoptados por quorum del voto favorable de las dos terceras partes del número de hecho, y en todo caso de la mayoría, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley del Suelo.

3.- Durante el periodo de información pública todo ciudadano podrá dirigir al Ayuntamiento escrito de alegaciones con exposición clara y sin formalismos, de sus ideas y pretensiones sobre el documento puesto en exposición, solicitando que sea tenido al corriente de las sucesivas incidencias que surgieran en la tramitación del expediente.



29 SET. 1987

Artículo 159.- RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACION.

La procedencia de indemnización por causa de anulación de una licencia en vía administrativa o contencioso-administrativa se determinará conforme a las normas que regulan con carácter general la responsabilidad de la Administración, contenidas en los artículos 106.2 de la Constitución y artículo 40 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.