

destinarán, en fases intermedias de ejecución, a espacios libres de protección o verde públicos, o zonas de juego anexas a dotaciones escolares y deportivas públicas.

4.— Además de las limitaciones establecidas por la legislación de carreteras respecto a edificaciones, construcciones, instalaciones y usos, y sin perjuicio de las mismas, se establece por estas Normas y por razones de ordenación urbana una franja señalada en los planos de Clasificación del Suelo como "protección de vías de comunicación" en la que se prohíbe la edificación, salvo para los casos que especifica la Ley de Carreteras.

Sección segunda: Afinidad e incompatibilidad de usos.

Artículo 1.2.5.— Alcance.

La regulación de la afinidad e incompatibilidad de usos se produce en el marco de la asignación global de usos que las Normas establecen. No obstante, en el caso del suelo no urbanizable, en que no se da esta asignación, se establece la afinidad e incompatibilidad sobre las distintas "subclases" de suelo no urbanizable.

Si en algunos supuestos se puede establecer un único uso dominante (residencial, industrial, etc. ...) en otros casos existen varios usos que podrían clasificarse como dominantes y en el suelo urbano su carácter depende precisamente de la inexistencia de un uso dominante y exclusivo.

Artículo 1.2.6.— Cuadro de afinidad e incompatibilidad.

Se ha establecido un cuadro de afinidad e incompatibilidad en el que sobre cada clase de uso global de suelo se aplica un listado de los usos más frecuentes, estableciendo en cada caso si el uso es permitido, prohibido, o condicionado a unas determinadas características.

Artículo 1.2.7.— Limitaciones del cuadro.

1.— Para una mayor eficacia del cuadro, el listado debería tener un carácter exhaustivo imposible de lograr en el marco de las Normas Subsidiarias. Ha de entenderse pues como una aproximación suficiente en la mayoría de los casos.

2.— Cuando se planteen acciones que comporten la introducción de unidades de uso del suelo no previstas en el listado correspondiente, o que por su intensidad de uso suponga una diferencia cualitativa sobre las actividades listadas, deberán analizarse las regulaciones específicas que para cada clase de suelo establecen las Normas y las generales que se deducen de la legislación vigente. Si con ello no fuera suficiente se redactará un Plan Especial de los previstos en el artículo 17 de la Ley del Suelo, en el que se atenderá a determinar en que medida la introducción del uso no previsto en el cuadro ha de suponer un impacto en el medio en que pretenda asentarse.

Artículo 1.2.8.— Regulación detallada en cada clase de suelo.

1.— Una regulación más detallada de los usos previstos se encuentran en los capítulos de las Normas que desarrollan cada clase de suelo. En caso de contradicción prevalecerá lo dispuesto en la Norma específica de cada clase de suelo sobre lo dispuesto en la Tabla.

2.— Igualmente se regulará en ellas la intensidad de los usos compatibles con el dominante, y en las Normas de Uso las condiciones que deben darse para que sea posible la coexistencia de usos distintos en una determinada situación.

CUADRO DE AFINIDADES E INCOMPATIBILIDADES

Usos globales Usos más Frecuentes	Suelo Urbano Núcleo	Suelo Urbano Industrial	No Urbanizable (N.U.)	N.U.P. Vías Comunicación
Vivienda Unifamiliar		1	2	X
Vivienda colectiva		X	X	X
Residencias estudiantes, ancianos,...		X	2	X
Hoteles y Moteles		4	2	X
Talleres independientes			X	X
Industria (no peligrosa)	X		X	X
Estación de Servicio			2	2
Talleres del automóvil	3		X	X
Naves de Almacenamiento	3		X	X
Locales comerciales y tiendas		X	X	X
Exp. y venta directa en naves			X	X
Oficinas		4	X	X
Enseñanza y Sanidad		4	2	X
Clubs, cines y teatros		X	X	X
Restaurantes y Bares		4	2	X
Centros Culturales		4	2	X
Instalaciones Deportivas				X
Guarda aperos labranza	6		2	X
Almacenes agrícolas	6		2	X
Bodegas y champiñoneras	3		2	X
Extracción áridos, minas y canteras	X	X	5	X

Usos globales Usos más Frecuentes	Suelo Urbano Núcleo	Suelo Urbano Industrial	No Urbanizable (N.U.)	N.U.P. Vías Comunicación
Plantas bituminosas, hormigón y lavado de áridos	X	/	2	X

Prohibido X

Permitido (en blanco)

Permitido con la condición expresada I

- 1.— Sólo como vivienda de guarda anexa al uso principal permitido.
- 2.— Cuando se cumplan los requisitos del art. 85 de la Ley del Suelo.
- 3.— Con las condiciones restrictivas de las Normas.
- 4.— Sólo cuando constituya parte de la dotación del Sector.
- 5.— Restituyendo perfiles naturales y capa vegetal.
- 6.— Vinculados al uso dominante.

TITULO II.— DISPOSICIONES COMUNES A LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

CAPITULO I.— INTERVENCION DE LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

Sección primera: Disposiciones generales.

Artículo 2.1.1.— Actos sujetos a licencia.

Están sujetos a previa licencia los siguientes actos:

- 1.— Obras de urbanización.
- 2.— Establecimiento de servicios urbanos o modificación de los existentes.
- 3.— Parcelación o Reparcelación de Terrenos.
- 4.— Movimiento de tierras.
- 5.— Explotación de minas y canteras.
- 6.— Tala de árboles.
- 7.— Obras de nueva planta.
- 8.— Obras de reforma o ampliación.
- 9.— Obras de conservación, reparación y mejora.
- 10.— Obras menores.
- 11.— Primera utilización de los edificios y modificaciones del uso de los mismos.
- 12.— Demolición de las construcciones.
- 13.— Colocación de carteles, anuncios o letreros visibles desde la vía pública.
- 14.— Las obras de cerramiento o cercado de terrenos y solares.
- 15.— Instalación, apertura, modificación, ampliación o transformación de establecimientos comerciales o industriales y almacenes; así como la modificación, sustitución o cambio de lugar de máquinas, motores y demás aparatos industriales cuando puedan suponer variación de los supuestos en la licencia concedida inicialmente.
- 16.— Instalación y funcionamiento de grúas y otros medios auxiliares en las construcciones.
- 17.— Uso común, especial y normal de los bienes de uso público.
- 18.— Culesquiera actos de los señalados en los Planes de Ordenación.

Artículo 2.1.2.— Alcance y contenido de la licencia.

1.— Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad sin perjuicio del de tercero, 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.— Las licencias se entenderán otorgadas con arreglo a las condiciones generales establecidas en la vigente legislación, en las presentes ordenanzas y en las expresadas en el acto de otorgamiento, así como a las implícitas definidas por las Normas, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y uso.

3.— No podrán justificarse la vulneración de las disposiciones legales o normas urbanísticas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

4.— En todo caso, el otorgamiento de licencia no implicará, para el Ayuntamiento, responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de actividades que se realicen en virtud de las mismas.

5.— La licencia de obras no exige de la obtención de cualquier otra exigible por la legislación vigente de carácter general o municipal.

Artículo 2.1.3.— Solicitud de licencia.

La solicitud se formulará en el impreso oficial correspondiente dirigido a la Alcaldía y suscrito por el interesado o persona que le represente, con los datos acreditativos de la personalidad y domicilio del solicitante y la situación y circunstancias de la finca, así como de la actividad, obra o instalación para la que se solicita licencia.

Con la solicitud se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinen en los artículos siguientes.

Artículo 2.1.4.— Otorgamiento de licencias.

El procedimiento de otorgamiento de licencias es el establecido en la legislación vigente de régimen local.

Si del examen de la documentación que se acompaña a la solicitud de licencia se dedujera la existencia de deficiencias subsanables, se procederá a formular la hoja de reparos correspondiente que se comunicará al interesado. Si en el plazo de 15 días o plazo que se señale no se subsanan las deficiencias