



**CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO
Y TURISMO**

*RESOLUCION de 24 de abril de 1996, de la
Comisión de Urbanismo y Ordenación del
Territorio de Extremadura, por la que se
aprueba definitivamente las Normas
Subsidiarias de Planeamiento Municipal
de Talaván.*

A N E X O

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE TALAVAN

NORMAS URBANISTICAS

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I

NATURALEZA JURIDICA Y AMBITO DE APLICACION

ARTICULO 1.—NATURALEZA JURIDICA.

1. Las presentes Normas Subsidiarias del Planeamiento constituyen el instrumento de Ordenación integral del territorio municipal de Talaván, en sustitución de la Delimitación de Perímetro existente y, a falta de otras define y regula el régimen jurídico urbanístico del suelo y la edificación.

2. Las condiciones a que se han de ajustar todos los actos que se articulan, se regulan en los siguientes documentos de proyectos.

1. Memoria Justificativa.
2. Planos de Proyecto.
3. Normas Urbanísticas.

ARTICULO 2.—AMBITO TERRITORIAL DE APLICACION.

El ámbito territorial de aplicación del presente Plan lo constituyen la totalidad del término municipal de Talaván.

ARTICULO 3.—VIGENCIA.

Debido al carácter de suplencia que tiene este planeamiento frente al Plan General Municipal de Ordenación y debido a la imposibilidad de establecer un plazo para su sustitución, las presentes Normas Subsidiarias, tendrán vigencia indefinida.

ARTICULO 4.—OBJETIVO.

Su finalidad no es otra que la de suplir la falta de Plan General y su objetivo es el de dotar de una ordenación documental al municipio de Talaván, que permita la edificación de la forma más racional posible en tanto se le dote del auténtico y completo instrumento de planeamiento al que debe tender.

ARTICULO 5.—REVISION.

1. No se establece un plazo máximo para la Revisión de las Normas Subsidiarias que se producirá cuando concurra alguna de las circunstancias que se establecen en el apartado siguiente en rela-

ción a lo dispuesto en los artículos correspondientes del Capítulo III, Sección 4.ª, Vigencia y Revisión de los Planes, del texto refundido de la Ley del Suelo, en las mismas condiciones del Plan General que suplen.

2. Procederá la Revisión de las Normas Subsidiarias cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a). Mayores exigencias de espacios públicos, derivados de la propia evolución social o de cualquier disposición legal o reglamentaria que obligue a ello.
- b). Cuando las NN.SS. resulten afectadas por un Plan Directo Territorial de Coordinación, en cuyo caso procederá la revisión en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de este último.
- c). Cuando cualquier otra circunstancia exigiera la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por el propio agotamiento de la capacidad de las NN.SS.

ARTICULO 6.—MODIFICACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Las demás alteraciones de las normas que supongan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, que obliga a un modelo territorial distinto, se considerarán modificaciones de las normas subsidiarias y se llevarán a efecto con arreglo a las siguientes determinaciones:

- a). La modificación de las NN.SS. deberán contener el grado de precisión de las propias Normas Subsidiarias.
- b). Todo el suelo de la Delimitación de Perimetro vigente que tiene la calificación de equipamiento urbano y que por la revisión de las Delimitación, consolida su calificación, así como el que lo reciba en virtud de la Revisión de las Normas, estarán condicionados a cumplir el objetivo para el que fueron zonificados, no pudiendo darle un destino distinto del asignado para equipamiento urbano, docente, sanitario, asistencial, socio-cultural, deportivo o servicios públicos.

ARTICULO 7.—MEDICIONES DEFINITIVAS.

Previamente a cada actuación se procederá a la medición exacta de las superficies afectas de las mismas y sus diversas zonas.

La edificabilidad y número de viviendas definitivas serán los resultados de aplicar las condiciones de zona a la superficie definitiva de cada una.

ARTICULO 8.—OBLIGATORIEDAD.

1. Los particulares, al igual que la propia Administración, quedan obligados al cumplimiento de las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias y en concreto, a lo establecido por su Normativa.

2. El Ayuntamiento, previo informe de la Comisión de Medio Ambiente, Urbanismo, y Turismo, podrá ocupar con carácter temporal terrenos de propiedad privada, de acuerdo con los preceptos aplicables de la Ley de Expropiación forzosa, para obras o uso de carácter temporal o provisional, cuando se encuentren en disconformidad con las previsiones de las Normas, siempre que no dificulten la futura ejecución de las mismas y se justifiquen la ocupación en la existencia de un interés social, utilidad pública de carácter transitorio.

3. La obligatoriedad de las Normas comporta el ejercicio del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho o interés legítimo existente sobre el suelo, dentro de las limitaciones expresamente establecidas por el artículo correspondiente de la vigente Ley del Suelo.

4. Con carácter excepcional y siempre que concurran los requisitos que se exponen a continuación, podrá el Ayuntamiento, previo informe preceptivo y de la Comisión de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo, autorizar usos y obras de carácter provisional que no se hallen previstos en las Normas, debiendo justificarse el cumplimiento de los citados requisitos y el carácter de los usos y obras.

Los requisitos a que se han hecho referencia en el apartado anterior se concretan en los puntos siguientes:

- a). Dificultar la normal ejecución de las determinaciones de las Normas.
- b). Su provisionalidad.
- c). La autorización se otorgará a precio, debiendo cesar los usos y obras autorizados en el momento en que lo acuerde el Ayuntamiento, procediendo a la inmediata demolición, si así se hubiere acordado, sin derecho a indemnización.
- d). Será requisito imprescindible para poder iniciar el ejercicio de los usos o las obras, formalizar en documento público, inscrito en el Registro de la Propiedad, el otorgamiento de la autorización provisional, su naturaleza provisional, su naturaleza temporal, el carácter de los usos u obras autorizadas y el carácter no indemnizable de la revocación de las obras, así como la paralización de las posibles obras que a su amparo se estuvieran realizando. Los gastos que todo ello ocasionara serán de cuenta de la persona a cuyo favor se otorgó la autorización.

ARTICULO 9.—COMPETENCIA.

1. El desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias, a través de los instrumentos jurídico-urbanísticos aplicables según la clase de suelo y el objetivo perseguido corresponde al ámbito de sus propias competencias.

2. El desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamiento corresponderá a las distintas Administraciones Públicas, dentro del ámbito de sus específicas atribuciones así como a los promotores privados de acuerdo con la Ley del Suelo.

3. Todo ello sin perjuicio de la posible participación en las tareas de planeamiento, para lo cual el Ayuntamiento y demás organismos públicos facilitarán a las Corporaciones y Asociaciones sus posibles efectos previstos en la L.S. y reglamentos que la desarrollan, durante la elaboración y ejecución del planeamiento.

4. También podrán los particulares promover Planes de Ordenación para el desarrollo de las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias.

CAPITULO II**CLASIFICACION Y REGULACION DEL SUELO****ARTICULO 10.—CLASIFICACION DEL SUELO**

El territorio del término Municipal de Talaván se clasifica en Suelo Urbano, y Suelo No Urbanizable.

La citada clasificación del territorio se delimita en los planos de proyecto "Clasificación del Suelo" a las siguientes escalas:

Para todo el término Municipal E=1: 10.000
 Para el ámbito del núcleo urbano de Talaván.....E=1: 1.000

ARTICULO 11.—DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANO

Para el Suelo clasificado como urbano por las Normas, se delimita su perímetro, definiendo de forma pormenorizada su ordenación física extendida a:

1. Zonificación de Suelo con destino a:

- a). Red viaria y aparcamientos.
- b). Espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines de dominio y uso público.
- c). Zonas deportivas, de recreo y expansión de titularidad pública o privada.
- d). Centros docentes públicos o privados, asistencias sanitarias y demás servicios de interés público y social.
- e). Edificación privada.

2. Delimitación de unidades de ejecución en las que sea procedente la gestión por el sistema de compensación, para el reparto de beneficios y cargas resultantes de la ordenación.

Estas determinaciones, que se regularán más adelante, quedan reflejadas en las hojas de planos de Proyecto denominados "Tipología edificatoria" a la escala E=1:1.000.

ARTICULO 12.—DETERMINACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

El resto del territorio, no clasificado como urbano, se declara como suelo no urbanizable determinando sobre el mismo las áreas que serán objeto de protecciones específicas.

Sus determinaciones reguladas en el título correspondiente, se aplicarán por igual a todo este tipo de suelo.

CAPITULO III**EJECUCION DEL PLANEAMIENTO****ARTICULO 13.—INICIATIVA.**

La iniciativa y ejecución del Planeamiento corresponde, dentro de sus respectivas esferas de actuación, a las Administraciones Centrales y Autonómica, al Ayuntamiento de Talaván, a las Entidades Urbanísticas Especiales y a los Particulares, en los términos establecidos en la Ley del suelo y Reglamentos de Gestión Urbanística.

ARTICULO 14.—EJECUCION.

La ejecución de las Normas Subsidiarias, se llevará a efecto siguiendo las directrices de sus normas urbanísticas, en general en el desarrollo de sistemas generales o de actuaciones aisladas de edificación o urbanización en suelo urbano excepto en las definidas unidades de ejecución.

CAPITULO IV**LICENCIAS URBANISTICAS****ARTICULO 15.—ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL.**

Estarán sujetos a previa Licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas obras existentes.
4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas obras existentes.
5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
6. Las obras de cualquier uso, que hayan de realizarse con carácter provisional.
7. Las obras de instalaciones de servicios públicos.
8. Las parcelaciones urbanísticas y segregaciones.
9. Las segregaciones de terrenos en suelo no urbanizable.
10. Los movimientos de tierras, tales como desmontes, excavación y terraplanado, salvo que tales actos estén desarrollados y programados como obras en un proyecto de urbanización. Edificación aprobado o autorizado.
11. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
12. El uso del suelo sobre las instalaciones y edificaciones de todas clases existentes.
13. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
14. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
15. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se dedique el subsuelo.
16. La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
17. La colocación de carteles de propaganda visible desde la vía pública.
18. Y, en general, los demás actos que señalen las Normas y Ordenanza.

Asimismo será necesaria la obtención de licencia municipal para la apertura de caminos y senderos, la realización de cortafuegos, la excavación de áridos, la tala de árboles y, en general, cualquier otra que afecte a las características naturales del terreno y cualquier otra contemplada por su legislación específica.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaran por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también li-

encia, sin perjuicio de las autorizaciones y concesiones que sean pertinentes otorgar por parte del titular de dominio público.

En ningún caso la necesidad de obtener la autorización o concesión administrativa dejará sin efecto la obligación de obtener la oportuna licencia municipal de manera que, sin ésta, la autorización o concesión no autoriza a iniciar las obras o la actividad de que se trate. Igualmente la denegación de concesión impedirá el otorgamiento y obtención de la licencia.

Los actos relacionados con el apartado anterior, promovidos por el Estado o Entidades de derecho Público que administra bienes estatales, estarán sujetos a licencia municipal.

ARTICULO 16.—PROYECTOS DE EJECUCION

1.—CLASIFICACION:

La ejecución material de las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias y demás instrumentos de ordenación se llevará a la práctica mediante el desarrollo de los correspondientes proyectos técnicos que, atendiendo a su objeto, se clasifican en:

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

Los proyectos técnicos, cualquiera que sea su objeto, deberán ir suscritos por facultativo habilitado al respecto conforme a la legislación vigente, y visados por el pertinente Colegido profesional, en el caso de que desarrollen actuaciones de iniciativa particular. Para actuaciones promovidas por la Administración Pública bastará la aprobación técnica del proyecto por la Entidad correspondiente.

1.1 Proyecto de parcelación.

Los proyectos de parcelación tienen por objeto el desarrollo de actuaciones relativas a la división o subdivisión, simultánea o sucesiva, de terrenos en dos o más lotes o parcelas.

Los proyectos de parcelación incluirán la siguiente documentación mínima:

- Memoria descriptiva y justificativa de la parcelación propuesta, con expresión detallada de los linderos, superficie, titularidad, cargas y servidumbres existentes o que hubieren de constituirse, tanto de la finca primitiva como de los lotes resultantes de la parcelación.
- Plano de clasificación y situación urbanística de los terrenos a parcelar en el Plan General.

—Plano catastral de la finca primitiva.

—Plano topográfico, en el que se incluyan las edificaciones, usos, servidumbres, infraestructuras y vegetación existentes.

—Plano de parcelación propuesta, expresando la identificación, linderos, superficie y características dimensionales de cada uno de los lotes resultantes de la parcelación.

1.2 Proyectos de Urbanización.

El objeto de los proyectos de urbanización es la definición técnica detallada de las obras a realizar para el tratamiento y acondicionamiento urbanístico del suelo para el desarrollo de los servicios infraestructurales, de acuerdo con las prescripciones que se establezcan en el planeamiento a ejecutar, y comprenderán la documentación mínima que se señala en la Ley del Suelo.

En los demás supuestos se entenderán como proyectos de obras ordinarias, y quedarán supeditados al simple trámite de licencia municipal.

1.3 Proyectos de demolición.

Los proyectos de demolición pormenorizarán las operaciones y el proceso de derribo parcial o total a realizar, y definirán las características fundamentales de la edificación objeto de la actuación.

Los proyectos de demolición contendrá como mínimo la siguiente documentación.

—Memoria justificativa de demolición a realizar y descriptiva del proceso a seguir en la misma y de las características constructivas del edificio, con expresión de superficies, volúmenes y estado de conservación de la edificación afectada y de las construcciones colindantes.

—Planos de situación urbanístico y catastral, de la finca interesada.

—Planos de plantas, alzados y secciones de la edificación a demoler, y fotografías descriptivas de la misma, de sus elementos de interés y de su relación con el entorno inmediato.

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

—Pliego de condiciones, estado de mediciones y presupuesto.

1.4 Proyectos de edificación.

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

Los proyectos de edificación incluirán la siguiente documentación mínima:

—Memoria justificativa de la adecuación urbanística de las obras proyectadas y de la cumplimentación de las disposiciones legales, ley ordenanzas municipales de aplicación, y descriptiva de las características de las mismas.

—Planos generales acotados de plantas, alzados y secciones de la edificación con expresión pormenorizada de sus características dimensionales y de las de patios, voladizos y espacios libres.

—Planos de cimentación, estructura, oficios e instalaciones.

—Pliego de condiciones, estado de mediciones y presupuesto.

En los proyectos de obras que impliquen modificación del estado actual de las edificaciones se complementarán el contenido del proyecto con la documentación gráfica suficiente para la descripción de dicho estado.

En obras de ampliación y en las de nueva planta que supongan la sustitución de edificios preexistentes, los correspondientes proyectos incluirán, como documentación complementaria, las composiciones fotográficas y fotomontajes necesarios para el análisis comparativo del impacto urbano deducible de la ampliación o sustitución proyectada, pudiendo el Ayuntamiento exigir tal documentación complementaria con carácter previo a la concesión de licencias de demolición, en su caso.

1.5 Proyectos de actividades e instalaciones.

Los proyectos de actividades e instalaciones tienen por objeto la definición de los elementos mecánicos e instalaciones a implantar en un edificio o local, para posibilitar el desarrollo de una actividad agropecuaria, industrial o terciaria determinada.

Su documentación incluirá la descripción gráfica y literaria de la instalación y la justificación de la idoneidad de la actividad a implantar respecto de la normativa urbanística y disposiciones legales de aplicación.

Los proyectos de actividades e instalaciones vinculadas a edificios o locales de nueva planta deberán tramitarse previa o simultáneamente con el expediente de construcción o acondicionamiento de éstos y, en todo caso, antes de la implantación e inicio de la actividad.

1.6 Proyectos de actuaciones singulares.

A los efectos de estas Normas se entenderán como actuaciones singulares los actos de edificación o uso del suelo no incluidos en el articulado anterior y que por su dimensión o entidad requieran la formación del correspondiente proyecto con carácter previo a su autorización y ejecución.

El contenido documental de cada proyecto de actuación detallará sus características específicas y justificará la adecuación de la misma a la normativa aplicable según la materia de que se trate.

ARTICULO 17.—SUJECION DE LAS LICENCIAS NORMATIVA.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las determinaciones y previsiones de la L.S. de las Normas Subsidiarias y de los Planes Parciales y Especiales que en el futuro se redacten para el desarrollo de aquéllos.

ARTICULO 18.—SUSPENSION DE LICENCIAS.

Una vez adoptado por el Ayuntamiento u Organismo actuante el acuerdo necesario en orden de formulación de un Plan, Proyecto o Estudio de Detalle en desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias podrá procederse a la suspensión de licencia de parcelación o demolición en los términos y plazos previstos por la Ley del Suelo.

Dicha suspensión podrá abarcar la totalidad o parte de los terrenos afectados.

ARTICULO 19.—MODIFICACION DE PROYECTOS.

Si durante el curso de las obras el propietario deseara variar el proyecto aprobado, deberá presentar en el Ayuntamiento el proyecto modificado, previamente visado por el Colegio Profesional competente. De no hacerlo así se procederá a la detención de las obras y sanciones oportunas.

A los efectos del apartado anterior, se entenderá por modificación cualquier variación sustancial del proyecto aprobado, como cambio de la distribución interior o alteración de la composición, exterior, alturas, superficies ocupadas y construidas, volumen, etc..

ARTICULO 20.—INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE APROBACION.

El promotor se sujetará totalmente a las ordenanzas y condiciones establecidas explícitas o implícitamente en la licencia municipal.

En caso de incumplimiento y una vez comprobada la infracción, el Alcalde o Delegado procederá a la suspensión de las obras. El promotor quedará obligado a demoler, reformar y efectuar todas las obras necesarias para que la actuación responda exactamente a las condiciones determinadas en la licencia.

La demolición se efectuará dentro del plazo y con los requisitos que para el caso establezca el Ayuntamiento, u Organismo del mismo a quien corresponda.

Sin embargo, si las obras realizadas sin sujeción a la licencia no

vulnerasen ningún precepto técnico de las ordenanzas, podrán concederse a propietarios un plazo de 2 meses para solicitar la variación del proyecto, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen establecerse como consecuencia de su infracción.

ARTICULO 21.—OBRAS SIN LICENCIA.

Las obras ejecutadas sin licencia serán suspendidas y se procederá a su demolición en los términos señalados en el artículo anterior y Reglamento de Disciplina Urbanística.

No obstante, se procederá únicamente a la paralización total de las obras y no a su demolición si dichas obras cumplieren los requisitos exigidos por las ordenanzas, debiendo la entidad o persona que la realizó solicitar la correspondiente licencia y el abono de la sanción que procediera por la infracción, con arreglo al Reglamento de Disciplina Urbanística.

CAPITULO V

REQUISITOS GENERALES PARA LA TRAMITACION DE LICENCIAS.

ARTICULO 22.—ACTIVIDADES REGULADAS.

En este capítulo se regula el procedimiento de tramitación de las siguientes actividades:

- a). Información urbanística.
- b). Licencias de urbanización.
- c). Licencias de parcelación o reparcelación.
- d). Licencias de obras.
- e). Licencia de vertedero.
- f). Licencia de apertura y funcionamiento de actividades.

ARTICULO 23.—NORMAS GENERALES DE TRAMITACION.

Las peticiones que se formulen sobre las actividades antes enunciadas deberán ser suscritas por el interesado o su mandatario dirigidas al Ilmo. Sr. Alcalde, efectuándose su presentación en el Registro general del Ayuntamiento.

La instancia deberá contener al menos las siguientes indicaciones:

- a). Nombre, apellidos y domicilio del interesado y, en su caso, además de las personas que represente.
- b). Descripción documentada de derecho e interés legítimo en base al cual se presente la solicitud.
- c). Situación de la finca e índole de la información o licencia que se le solicita.

- d). Documentos que se adjuntan en cumplimiento de los requisitos que para cada actividad se exijan para los artículos siguientes.
- e). Descripción de la información o licencia que se solicita.
- f). Lugar, fecha y firma.
- g). Circunstancias del contratista y fotocopia de alta en epígrafe correspondiente del supuesto de Actividades Económicas.

Junto con la instancia ya descrita, en las obras de nueva planta, rehabilitación, ampliación o reforma y en las de demolición, se acompañarán los siguientes documentos:

—Proyecto de ejecución, firmado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional.

—Contrato de Dirección de obras, firmado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional.

ARTICULO 24.—CEDULA URBANISTICA.

1. La Cédula Urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una finca en relación con las Normas y Planes vigentes de Ordenación. Será obligatoria para hacer segregaciones parcelarias o reparcelaciones de las unidades de actuación. Toda consulta relacionada con la edificabilidad de una parcela o de los servicios urbanos de los que está dotada exigirá, también, la obtención del citado documento.

2. En la solicitud de la Cédula Urbanística se acompañará debidamente firmado un croquis de la parcela, a escala mínima 1:1.000, debidamente acotado para definirla geométricamente, con indicación de su posición en relación con las calles oficiales inmediatas, así como de las distancias a las bocacalles próximas, expresándose asimismo la orientación aproximada.

3. La expedición de este documento se hará en el plazo máximo de un mes.

ARTICULO 25.—CONTENIDO DE LOS PLANES, PROYECTOS Y ESTUDIOS.

1. En la solicitud de actividades para las que se exija proyecto firmado por técnico competente, éste cumplirá en su alcance y contenido con los requisitos que para cada una se establezcan en las presentes Normas, especialmente las relativas a las Tipologías del Suelo, con especial sujeción al aprovechamiento urbanístico.

2. En el acto de presentación de la solicitud se efectuará el examen de la documentación para aclarar cualquier diferencia en los datos aportados.

3. La información por escrito sobre cualquier asunto relacionado con Planos, Proyectos, Actuaciones y Normas Urbanísticas serán resueltos en el plazo de un mes.

ARTICULO 26.—MODIFICACIONES DE PLANOS, PROYECTOS Y ESTUDIOS.

Cualquier modificación que altere el contenido de los planos, proyectos y estudios se sujetará a las mismas disposiciones previstas para su formación.

ARTICULO 27.—LICENCIAS DE OBRAS DE MOVIMIENTO DE TIERRA.

1. Las obras de explanaciones, desmontes o rellenos, se solicitarán acompañados por tres ejemplares del Proyecto debidamente documentado con planos a escala máxima 1:500, con curvas de nivel cada metro, detallando la edificación y arbolado.

Se acompañará también las partidas que se consideren necesarias para calcular el volumen de las obras. En la Memoria se indicará la finalidad perseguida, las características de las obras y el plan de etapas de su realización.

2. Será obligación del interesado efectuar las obras que fueren precisas para facilitar la salida de las aguas sin perjudicar a los vecinos colindantes.

3. Será indispensable acompañar la Cédula Urbanística de las parcelas o fincas afectadas por estas obras.

4. Asimismo se acompañarán los oficios de encargo de la dirección facultativa a los técnicos legalmente autorizados.

ARTICULO 28.—LICENCIA DE OBRA DE VACIADOS.

1. Para solicitar licencias de obras de vaciado es necesario que la parcela esté emplazada en Suelo Urbano y calificado como solar, conforme a lo previsto en el artículo correspondiente de la Ley del Suelo.

2. Se acompañarán tres ejemplares del proyecto debidamente documentado sobre el alcance de las obras, con perfiles acotados del terreno en el que se resuelvan y estudien los derivados en relación con la calle, edificios colindantes y la posible incidencia sobre los mismos y los servicios urbanos. En su caso se estudiarán las medidas de seguridad necesarias.

3. Se acompañará la cédula urbanística de las parcelas o fincas afectadas por las obras.

4. Asimismo se acompañarán los oficios de encargo de la dirección facultativa a los técnicos legalmente autorizados.

ARTICULO 29.—LICENCIAS DE DERRIBOS.

1. Se acompañará un ejemplar del proyecto firmado por el técnico competente, en el que se detallen adecuadamente los criterios y formas de llevarlo a cabo cumpliendo las ordenanzas referente a

vallados, apeos, etc.. Los proyectos deberán ir visados por el Colegio Oficial correspondiente.

2. El proyecto deberá adjuntar fotocopias del exterior e interior y la edificación, así como planos acotados de la misma.

3. Se acompañará la cédula urbanística de las parcelas o fincas afectadas por el derribo o apeo, detallándose en caso de estar afectados por normas de protección, el alcance de las mismas.

4. Asimismo se acompañarán los oficios de encargo de la dirección facultativa a los técnicos legalmente autorizados.

ARTICULO 30.—LICENCIA DE APEOS.

Se cumplirán los mismos requisitos que para las obras de derribo.

ARTICULO 31.—LICENCIAS PARA OBRAS DE URBANIZACION.

1. Aprobado definitivamente el proyecto de urbanización podrá solicitarse licencia de obra para su realización.

2. En la solicitud deberá hacerse referencia al expediente en el que obra el ejemplar de dicho proyecto y relación de fincas y propietarios colindantes que pudieran estar afectados por las citadas obras.

3. Asimismo deberá adjuntarse oficio del encargado de la dirección facultativa a técnicos legalmente autorizados.

4. El interesado vendrá obligado a fijar los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, debiendo notificar oficialmente con quince días de antelación el comienzo de las mismas, debiendo tener efectuado previamente sobre el terreno los replanteos necesarios pero sin haber iniciado los movimientos de tierra, talas de arbolado, demoliciones ni otros trabajos preparatorios que impidan o dificulten la apreciación de todas las circunstancias a que puedan afectar las obras. Asimismo deberá notificar oficialmente, con ocho días de antelación, cada una de las etapas en que se haya previsto su realización.

ARTICULO 32.—LICENCIAS DE OBRA DE TRAMITACION ABREVIADA.

1. Estas obras comprenden:

- a). Colocación de andamios (Direcciones facultativas visadas por el colegio respectivo).
- b). Enfoscado o revestimiento de muro con cemento o materia análoga en fachada a la vía pública.
- c). Pintura y revoco de fachadas en la vía pública.
- d). Colocación de carpintería exterior e interior, así como pintura de la misma.

e). Reforma de huecos de fachada sin cargaderos.

f). Colocación y reparación de repisa de balcón o elemento de fachadas (Direcciones facultativas visadas por el colegio respectivo).

g). Repaso y sustitución de canalones, cuñas y bajantes en fachadas en vía pública.

h). Construcción e instalación de retretes en patios en los casos permitidos por las Ordenanzas Municipales.

i). Cerramientos de solares (Plano de alineación oficial solicitada previamente).

j). Demolición o construcción de tabiques o mostradores.

k). Colocación de escayola y chapado.

l). Colocación de banderines y muestras, toldos y tejadillos de toldos con vuelo menor de 0,30 m.

2. Con la solicitud de la licencia se acompañará un ejemplar de un documento en el que se expresa con claridad la localización y el objeto de la obra, croquis, con expresión exacta de dimensiones y presupuesto exacto de la misma. En su caso los documentos que se indican entre paréntesis en la relación de obra anteriormente expresada.

3. Todas las licencias que se soliciten para marquesinas, anuncios visibles desde la vía pública, banderines, faroles, placas y luminosos, tendrán carácter temporal, con vigencia de dos años, y se considerarán renovadas por periodos iguales, salvo que el Ayuntamiento manifestare previamente lo contrario.

ARTICULO 33.—OBRAS MENORES.

1. Estas obras comprenden:

- a). Blanqueo de patios y medianeras que no den a la vía pública y no precisen andamios.
- b). Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales.
- c). Reparación y sustitución de solados y alicatados.
- d). Obras en los retretes consistentes en colocación o reparación de depósitos y bajadas interiores.
- e). Reparación en los tejados y trabajos de carpintería en el interior.
- f). Reparación y colocación de canalones y bajadas interiores.
- g). Cualquier otra obra de pequeña entidad no especificada en los apartados anteriores.

Estas obras no precisarán petición expresa para su realización, salvo las incluidas en c). lo cual no excluye de las responsabilidades que por daños y perjuicio a terceros puedan incurrirse en su ejecución por la entidad o persona propietaria del inmueble.

ARTICULO 34.—LICENCIAS DE VERTEDEROS.

1. Documentación. La solicitud de licencias se presentarán acompañadas de un proyecto en el que figuren los siguientes documentos:

a). Los planos de situación, señalando los accesos y el parcelario municipal del terreno, con los datos de la propiedad, linderos y demás superficies de todas las parcelas que comprende y las curvas de nivel por lo menos de metro en metro, así como la edificación, arbolado y servicios públicos de cualquier obra que existan, Bcda 1:500 o 1:1.000.

b). Los planos y perfiles que definan con toda precisión el relleno proyecto y la medición de su volumen.

c). Memoria en que concreta las precisiones sobre etapas de las obras, plazos de ejecución, estado de los accesos y desagües u obras auxiliares necesarias y plantación de arbolado o espacios vegetales que se adoptan.

d). El proyecto definirá las sucesivas etapas de vertido, con un volumen máximo aproximado para cada una, de 10.000 metros cúbicos de tierra.

e). Si el solicitante no fuera propietario de la totalidad del terreno deberá acompañar un escrito en el que conste la conformidad firmada de todos los afectados.

2. Requisitos y formalidades. Se fijará la naturaleza de los materiales de vertidos admisibles y el canon máximo, si existiesen, así como los restantes definitivos y el refino o terminación de las superficies vistas o plantación en su caso, terminadas las obras, los Servicios Técnicos del Ayuntamiento informarán sobre su ejecución.

3. Obligaciones.

a). La concesión de todo vertedero llevará agregada para el concesionario la obligación de limitar los terrenos que han de ser utilizados ajustándose al Reglamento de Actividades Molestas Insalubres Nocivas y Peligrosas, para el vertido con un cerramiento, que en parte lindante con la vía pública deberá situarse en la alineación oficial, si la hubiere, previo el oportuno señalamiento de la misma y en todo caso, colocarse en las líneas que señalen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

b). Si la cola del terraplén fuese superior a la del terreno colindante, sea vía pública o de propiedad particular el solicitante habrá de optar por levantar en el perímetro del área que se rellenó,

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, arrancado a partir de esos dos metros el talud natural de las tierras o escombros que se viertan.

c). En todos los casos será obligación del interesado efectuar las obras que fuesen precisas para dar salida a las aguas.

4. El Ayuntamiento decidirá si es admisible la petición a la vista del planeamiento y, en caso afirmativo, señalará las condiciones de concesión, licencia con las garantías, plazos, etc, y fijará la forma en que habrá de inspeccionarse los trabajos.

Tarifará los derechos aplicables y, previo abono, el Ayuntamiento otorgará si procede, la licencia.

CAPITULO VI

DISCIPLINA URBANISTICA

ARTICULO 35.—VIGILANCIA DEL PLANEAMIENTO.

El Ayuntamiento y los restantes órganos urbanísticos velarán por el cumplimiento de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, ejerciendo las potestades de su incumbencia.

Se adoptarán como medidas defensivas las de suspensión de actos o de obras, la de invalidez de actos contra las Normas, la demolición de lo realizado ilegalmente, la imposición de sanciones y la responsabilidad patrimonial, así como cualquier otra prevista por la Ley del Suelo y el Reglamento de Disciplina Urbanística.

ARTICULO 36.—INFRACCIONES.

1. Constituirá infracción urbanística, grave o leve, toda vulneración de las prescripciones de estas Normas Subsidiarias, bien sea a través de actos ejecutados con licencia concedida en contra de las Normas, de actuaciones sin licencia, o bien de actuaciones en contra de la propia licencia.

2. Se considerará infracción grave el incumplimiento de estas Normas en materia de parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación de parcela, de forma tal que suponga un daño o riesgo de importancia para los bienes o intereses que se protegen en estas Normas.

3. El Ayuntamiento, en uso de su competencia, adoptará las medidas oportunas para restituir el orden jurídico alterado por

la infracción, e iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de los actos que ampare la situación ilegal, si procediera, así como el sancionador a que hubieran lugar. Pondrán asimismo, en conocimiento de los Tribunales de Justicia, los posibles hechos delictivos que pudieran derivarse de la infracción urbanística.

ARTICULO 37.—LICENCIAS CON INFRACCION.

Las licencias otorgadas con infracción de lo dispuesto por la Ley del Suelo, por los Reglamentos que la desarrollan, así como por lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias, se conceptuarán como infracciones urbanísticas, a los efectos de determinar la aplicación de los procedimientos para la suspensión de los acuerdos y actos de las Corporaciones Locales, sin perjuicio de las sanciones a que hubiera lugar, conforme el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Igualmente, los actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia municipal según estas Normas Urbanísticas, que se ejecutasen sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a aquélla, constituirán infracción urbanística conforme a los preceptos del citado Reglamento y con los efectos señalados por el mismo.

La calificación de las infracciones como graves o leves, vendrá determinada por lo que al efecto establezca el ya citado Reglamento de Disciplina Urbanística.

ARTICULO 38.—PLAZOS PARA LA PRESCRIPCION DE LICENCIAS DE OBRAS.

Las licencias de obras que no se comiencen durante el plazo de un año, contado a partir de la fecha de la concesión o, cuando comenzadas, fuesen interrumpidas durante un periodo superior a seis meses, quedarán automáticamente caducados. No obstante podrá prorrogarse este plazo si dentro del mismo solicitase el interesado una prórroga y ésta fuese concedida, la cual no podrá exceder, como máximo, de un periodo de seis meses.

ARTICULO 39.—PLAZOS PARA LA PRESCRIPCION DE LICENCIAS DE APERTURA.

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 un año. 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.

ARTICULO 40.—INSPECCION DE OBRAS DE NUEVA PLANTA.

Estas condiciones cuyo texto deberá incorporarse al conceder la licencia, se extienden al cumplimiento de los siguientes requisitos de inspección y control:

1. En todas las obras de nueva planta, la Dirección Facultativa de las mismas deberá dejar constancia en libros de Ordenes que se ha revisado la adecuación del proyecto a la realidad, dejando constancia de la fecha en la que se ha verificado en las fases siguientes:

- a). Cuando las fábricas tanto interiores como exteriores, estén iniciadas sobre el enrase de cimentación.
- b). Cuando esté preparada la estructura correspondiente del techo de la planta baja.
- c). Cuando esté preparada la estructura del techo correspondiente a la altura total de la edificación.
- d). Cuando esté finalizada la obra.

2. A los efectos de la inspección por los técnicos o autoridades municipales, se dispondrá en obra, en sitio donde se conserven en buen estado y puedan consultarse con facilidad, en poder del encargado de la obra, los ejemplares de los planos y memorias del proyecto sellados por el Ayuntamiento y los duplicados de los volantes del libro de órdenes.

Si se dedujera que se producen alteraciones que afectan a las condiciones regladas por la licencia concedida, podrán paralizarse total o parcialmente las obras, por un plazo no superior a tres días hábiles, con objeto de realizar las comprobaciones pertinentes, debiendo ratificarse o revocarse esta suspensión por la autoridad municipal competente dentro del plazo indicado.

ARTICULO 41.—INSPECCION DE OBRAS DE AMPLIACION Y REFORMA.

Las obras de ampliación o reforma, las de tramitación abreviada y las de instalación de industrias y servicios, estarán sujetas a inspección y revisión del servicio municipal correspondiente, pudiendo ser paralizada cuando no se ajuste a las condiciones de licencia.

CAPITULO VII

REFERENCIAS A TEXTOS LEGALES. DEFINICIONES Y TERMINOLOGIA

ARTICULO 42.—REFERENCIAS ABREVIADAS A TEXTOS LEGALES.

Cuantas veces se haga alusión en las presentes normas urbanísticas, en forma abreviada a los textos legales o reglamentarios que

se indican a continuación, se hace referencia a las disposiciones que asimismo se expresan:

Texto refundido: Al Real Decreto 1/1992 de 26 de junio de 1992, sobre texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Ley del Suelo o L.S.: Al Real Decreto 1.346/1976 de 9 de abril, sobre texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (1).

Reglamento de Planeamiento o R.P.: Al Real Decreto 2.159/1978 de 23 de junio, sobre Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la L.S. (2). Reglamento de Gestión Urbanística (23/06/78).

Reglamento de Disciplina Urbanística o R.D.U.: Al R.D. 2.187/1978 de 25 de agosto, sobre Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la L.S. (4).

(1). (BOE n.º 144 de 16 de junio y 145 de 17 de junio de 1976).

(2). (BOE n.º 221 de 15 de septiembre y 222 de 16 de septiembre de 1978).

(3). (BOE n.º 223 de 18 de septiembre de 1978).

(4). (BOE n.º 27 de 31 de enero y 28 de 1 de febrero de 1979).

Reglamento de Actividades Molestas o R.A.M.: Al R.D. 2.414/1961 de 30 de noviembre sobre Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y Orden de 15 de marzo de 1963, sobre instrucciones para su aplicación.

Ordenanza sobre ruido u O.R.; A la Ordenanza Municipal sobre Incontaminación Atmosférica que se apruebe para el Municipio de Talaván.

TITULO II

NORMAS GENERALES DE PLANEAMIENTO, GESTION Y OBRAS

CAPITULO I

DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

ARTICULO 43.—FIGURAS PARA EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

Dado que no existe suelo urbanizable programado, la única figura de Planeamiento, será la de los Planes Especiales que pudieran plantearse, con el alcance y contenido reflejado en el texto refundido de la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento.

ARTICULO 44.—FIGURAS PARA LLEVAR A LA PRACTICA LA DETERMINACION DEL PLANEAMIENTO.

Con la finalidad de llevar a la práctica las determinaciones de las

Normas se preveen, como otros instrumentos del Planeamiento, los Estudios de Detalle y los proyectos de urbanización.

CAPITULO II

NORMAS GENERALES DE PLANEAMIENTO

ARTICULO 45.—PLANES ESPECIALES.

1. Objeto

En especiales necesidades del desarrollo urbanísticos podrán redactarse Planes Especiales.

2. Contenido.

En los contenidos y documentación se cumplirán los requisitos regulados en los artículos 84, 85 y 86 del texto refundido de la Ley del Suelo y desarrollará, en su caso, las determinaciones y requisitos que establezca en ámbito y contenido las N.N.S.S.

3. Formación y aprobación.

Se ajustará a lo regulado en la legislación vigente en el momento de su tramitación.

ARTICULO 46.—ESTUDIOS DE DETALLE.

1. Objetivo.

Podrán formularse estudios de detalle con las finalidades y limitaciones establecidas en el artículo 91 del texto Refundido de la Ley del Suelo.

2. Contenido.

En su contenido y documentación se cumplirá lo establecido en el apartado 2 del Artículo 91 antes descrito.

En caso de iniciativa particular deberá justificarse documentalmente el derecho o interés legítimo de la persona o entidad que lo promueve.

3. Formación y aprobación.

Se ajustará a lo previsto en la legislación vigente en el momento de su redacción.

CAPITULO III

NORMAS GENERALES DE REPARCELACION Y COMPENSACION

ARTICULO 47.—PROYECTOS DE REPARCELACION.

1. Objeto y contenido.

Se redactarán con el objeto establecido en el artículo 164, del texto refundido de la Ley del suelo.

2. Formación y aprobación.

Se ajustará a lo previsto en el Artículo 165 sobre Procedimiento para la Reparcelación.

3. Procedimientos abreviados.

De acuerdo con el R.G.U. son procedimientos abreviados de reparcelación los siguientes:

- Reparcelación voluntaria artículo 115
- Reparcelación simplemente económica artículo 116
- Normalización de fincas arts. 117 al 121

En cualquiera de estos procedimientos se justificará debidamente que no es necesario seguir el procedimiento general de reparcelación.

ARTICULO 48.—PROYECTOS DE COMPENSACION.

1. Objeto y contenido.

Se aplicará exclusivamente si existieran Planes Especiales.

Los proyectos de compensación tendrán por objeto, dentro del sistema de compensación, la distribución equitativa entre los propietarios afectados por la ordenación de los beneficios y cargas de la ordenación, de acuerdo con los criterios establecidos en las bases de actuación.

Su contenido y documentación se regulará por la Sección 2.ª, Artículos 157, 158, 159, 160 y 161 de la Ley del Suelo.

2. Formación y aprobación.

Se ajustará a lo regulado por los textos anteriormente indicados.

CAPITULO IV

NORMAS PARA PROYECTOS DE OBRAS

ARTICULO 49.—PROYECTOS DE URBANIZACION.

1. Finalidad y competencia.

Son proyectos de obras cuya finalidad será llevar a la práctica, en suelo urbano, las previsiones de la N.N.S.S. o de las P.E.R.I.

TITULO III

ORDENACION DEL SUELO URBANO

CAPITULO I

DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA

ARTICULO 50.—DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL.

La Norma Subsidiaria que se propone intenta fundamentalmente

ser un instrumento eficaz a efectos de su aplicación inmediata, sin planeamiento intermedio. Se han considerado las siguientes premisas:

Todo el suelo incluido dentro del perímetro, es suelo urbano, edificable, sin figuras de planeamiento intermedio por deseo de la Corporación que así lo ha manifestado.

Dentro de él existen tres zonas claramente diferenciadas.

La Residencial Intensiva, que se aplica dentro de la línea que marca el casco consolidado.

La Residencial Extensiva, que es aquella con un porcentaje de suelo consolidado inferior al 50% .

La Industrial, ubicada en la zona de entrada al pueblo, donde se ha comprobado la tendencia existente para esta ubicación.

ARTICULO 51.—CLASIFICACION DEL SUELO.

El proyecto de ordenación propuesto divide el territorio municipal en Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable.

No se ha considerado necesario el planteamiento de zonas de suelo con la clasificación de Urbanizable, ya que con la ampliación propuesta, se consideran cubiertas las necesidades de expansión del municipio durante un buen número de años, superior incluso al de vigencia del propio Planeamiento.

Componen el Suelo Urbano las áreas urbanizadas o consolidadas por la edificación del núcleo principal. A este núcleo se han incorporado respecto del Planeamiento anterior una serie de zonas que más adelante se describen.

Antes de ello, sin embargo, hay que exponer brevemente la estrategia ordenativa aplicada. Esta se basa fundamentalmente en la consolidación y acabado del núcleo existente. Ya que del análisis de la información, se deriva un crecimiento poblacional y económico muy sosegado, es evidente que el crecimiento urbano debe ir parejo a esta evolución socio-económica. Por ello se plantean unas tipologías de uso industrial en distintos niveles e integradas con la estructura urbana, pero situadas en sus bordes y conectadas con las vías de comunicación de carácter provincial. En el resto de las áreas, las operaciones son de ordenación y recomposición de la trama, completándola de una forma coherente con el crecimiento histórico, para lo cual se han estudiado ya todas las tendencias a través del tiempo. En definitiva, la labor es de implantación en la trama existente de toda una serie de remates que contribuyan, por un lado, a consolidarla desde el punto de vista de la organización urbana, y por otro lado, que propicie una posible y futura expansión.

Las actuaciones son las siguientes:

A.—Se completan los vacíos existentes en la trama urbana con tres grados distintos de consolidación:

1.º. Las manzanas antiguas, consolidándose con una tipología de Residencial Intensiva, sin apenas limitaciones de tamaño de parcela, y dándole el mismo carácter a los bordes que aparecen con el trazado de nuevas calles.

2.º. Las manzanas de nueva creación próximas a las anteriores, con una tipología de Residencial Extensiva y una limitación de cornisa en 7,5 metros, de acuerdo con la tendencia de construcción en la zona.

3.º. Se sitúan en los accesos los usos industriales.

4.º. Se prevee la situación de las dotaciones necesarias que se generen por el crecimiento de la población, de varias formas una fragmentándose en distintas zonas (equipamiento comercial, zonas verdes) y otra localizándose en el centro para dar sentido al rango propio del equipamiento (escuela, zona deportiva, zona de recreo).

CAPITULO II

CONDICIONES DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANO

ARTICULO 52. DEFINICIONES Y TERMINOLOGIA.

A efectos de estas Normas Urbanísticas y de los planes, proyectos y estudios que las desarrollan, cuando se utilicen los términos que a continuación, por orden alfabético, se relacionan, tendrán el significado que se expresa en los puntos siguientes:

1. Agrícola.

Obedece a la necesidad de suelo dedicado específicamente a almacenamiento, distribución y transformación de productos.

2. Alineaciones actuales:

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

3. Alineaciones oficiales.

Pueden ser:

- Alineaciones exteriores
- Alineaciones interiores.

Alineaciones exteriores: Son las que fijan el límite de manzana edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

Alineaciones interiores: Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con las establecidas por el fondo edificable.

4. Altura de la edificación.

Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, en el punto medio de la fachada.

Si la rasante tuviese pendiente se fraccionará el frente de fachada en distancias de 20 mts., midiéndose la altura en la mitad de cada fracción, empezando a contar desde el tramo de mayor altura.

La diferencia de cota entre los extremos consecutivos de cada fracción no podrá ser mayor de dos metros medidos en la parte inferior del forjado, en cuyo caso la distancia de 20 mts. antes referida, se limitará a la que determine la pendiente de la calle.

En caso de tratarse de un solar en esquina, la edificación volverá vez y media el ancho de la calle, con el frente de mayor altura, siempre que se resuelva la transición dentro de la misma parcela, quedando todo el frente de edificación como fachada.

También se especifica por el número de plantas que tiene la edificación, por encima de la rasante.

5. Altura de pisos.

Es la distancia mínima entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

6. Altura libre de piso.

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento terminado del mismo piso.

7. Ambito.

Superficie de suelo urbano definida como unidad mínima para la redacción de cualquier planeamiento como delimitación de unidades de ejecución.

8. Areas de juego y recreo.

Procede de cesiones obligatorias, relativas a espacios libres de dominio y uso público, aplicándose un coeficiente de 6 m²/vivienda.

9. Area deportiva.

Procede de cesiones obligatorias, relativas a servicio de interés público y social, aplicándose un coeficiente de 4 m²/vivienda.

10. Area Preescolar y E.G.B.

Son cesiones obligatorias relativas a centros docentes, aplicándose un coeficiente de 2 m²/vivienda para preescolar y 10 m²/vivienda para E.G.B.

11. Consolidado por la edificación.

Es aquél que está prácticamente edificado, o situado entre medianeras. Este suelo no entrará a formar parte de las compensaciones y cesiones propias del suelo que va a ser transformado en suelo urbano.

12. Equipamiento Comercial.

Son las superficies de suelo urbano y las edificaciones implantadas sobre él, destinadas a uso comercial.

13. Densidad residencial.

Número máximo de unidades de vivienda por hectárea de sector nato (descontada la superficie afectada por los sistemas generales, pero no así la correspondiente a los sistemas interiores propios de cada sector).

14. Distancia entre edificaciones.

Es la distancia mínima de las existentes entre las fachadas enfrentadas de dos edificaciones, medidas sobre un eje perpendicular a dichas fachadas y desde cualquier punto de ambas.

En el caso de que no exista un eje perpendicular entre las dos fachadas, se considerará como distancia entre edificaciones, la mínima existente entre el punto más favorable de cualquier hueco de ventilación, iluminación o acceso de cada edificio con cualquier punto de la fachada del otro.

15. Edificabilidad.

Es la superficie de la edificación permitida en una determinada área del suelo, establecida en metros cúbicos, o en metros cuadrados edificados, relativa a la suma de todas las plantas por encima de la rasante, por cada metro cuadrado de superficie de la parcela edificable, de la manzana, zona o polígono de que se trate.

No se contará a efectos de edificabilidad, los semisótanos, cuando el techo del mismo, medido en su parte inferior y en el punto medio de la fachada o la rasante natural del terreno, se encuentren a menos de 1 mt. sobre la rasante de la acera.

16. Edificación unifamiliar.

Edificación destinada a vivienda unifamiliar, situada en parcela exclusiva para ella, bien sea en edificación abierta o cerrada cuya característica más acusada es servir de residencia, temporal o permanente, para una sola familia.

17. Edificio adosado.

Es aquél que queda unido a los colindantes por sus medianeras, cubriendo la totalidad o parte de los paramentos.

18. Edificio exento.

Es aquél que queda aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

19. Espacio libre.

Es la superficie de parcela no ocupada por la edificación.

20. Equipamiento comercial.

Suelo destinado a equipamiento comercial.

21. Equipamiento socio-cultural.

Suelo destinado a equipamiento social y cultural.

22. Fachada exterior.

Frente de la edificación que da a la vía pública y puede coincidir o no con la alineación exterior.

23. Finca fuera de línea.

Es aquélla en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca, limitada por sus alineaciones actuales.

24. Finca remetida.

Es aquélla en la que la alineación oficial queda fuera de la finca. Normalmente se genera un excedente de vía o espacio público.

25. Fondo de edificación.

Es la máxima distancia, medida ortogonalmente al plano de fachada, que puede alcanzar las edificaciones o parte de ellas según el caso.

26. Industrial.

Uso específico para el asentamiento de la actividad industrial.

27. Lindes o linderos.

Son las líneas que señalan los límites de una parcela.

28. Línea de la edificación.

Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación.

29. Manzana completa.

Es la definida por el espacio zonificado, delimitado por la red viaria o por ésta y otra u otras zonificaciones, independientemente del grado de consolidación de la edificación de la misma.

30. Núcleo de población.

Se considera Núcleo de Población, cuando se cumplen algunas de las siguientes condiciones:

1.—Cuando existe un conjunto de más de cuatro edificaciones independientes, que estén agrupadas en el interior de una cuadrícula de lado 100 mts. de lado.

Esta limitación afectará a la capacidad de edificación sobre el suelo, aplicándose el cómputo de edificaciones tanto a las que están construidas, como a las que se prevea su construcción.

La edificación será computable, independientemente del uso o destino de la misma.

2.—Cuando no se dan las condiciones específicas para cada zona, o el suelo está fraccionando en contra de la legislación vigente.

31. Parcela.

Lote de terreno apto o no para la edificación, según la ordenación aprobada correspondiente.

32. Parcela edificable.

Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales del casco urbano o de los planes parciales o especiales, incluyendo en su dimensión los espacios para accesos, aparcamiento y área de juegos, propios del edificio o conjunto de edificios que puedan construirse en la misma.

33. Parcela mínima.

La menor superficie de parcela admisible, a efectos de parcelación y edificación en su caso.

34. Patio de manzana.

Es el espacio libre situado en el interior de una manzana para uso público o mancomunado de los usuarios de los edificios que lo entornan que, ampliando las condiciones que establezcan, tiene acceso a la red viaria pública, a través de espacios que puedan ser libres en toda su altura o pasadizos, desde el nivel de calle.

Para que sobre él puedan abrirse viviendas que se consideren habitables, deberá tener un diámetro mínimo de 15 mts.

35. Patio de parcela.

Es el espacio libre situado en el interior de la parcela edificable, para uso privativo de un edificio o parte del mismo.

36. Patio de luces.

Es el espacio que se deja libre en la edificación, bien interior o exteriormente, con objeto de iluminación y ventilación de determinadas partes de la misma. En caso de un edificio multifamiliar, el acceso a dichos patios de luces, preferentemente, desde zonas comunes del edificio.

37. Pieza habitable.

Se entiende como tal aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas, y por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

Para que se considere como tal, debe cumplir con las debidas condiciones de salubridad, abriéndose necesariamente a un espacio exterior, considerándose como tal las calles, los patios de luces siempre que cumplan con las medidas mínimas exigidas, o los patios de manzana.

38. Planta baja.

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante el terreno o acera, o sensiblemente cerca de ella, por encima o por debajo. Para el caso concreto de establecimiento regido por reglamentos específicos, se considerará planta baja la que éstos definan como tal.

39. Portal.

Es el local que se desarrolla entre las puertas de entrada del edificio y las escaleras, ascensores y accesos.

40. Promoción pública.

Se refiere a la actividad de construcción de edificios, promovida por la administración.

41. Rasantes actuales.

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

42. Rasantes oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en los documentos de las Normas Subsidiarias, planes parciales, proyectos de urbanización, planes especiales o estudios de detalle.

43. Retranqueo de fachadas.

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial exterior y la línea de la edificación, en caso de edificaciones remediadas. En los demás casos, es la distancia desde la alineación oficial, a partir de la cual podrán o deberán elevarse las construcciones.

44. Retranqueo interior.

En edificaciones existentes, es la distancia mínima desde cualquier cuerpo edificado, volado o no, a los linderos de parcela. En otro caso, es la distancia mínima que deberán guardar las edificaciones.

45. Sistemas generales.

Se entiende con este término, el conjunto de vías, zonas verdes,

servicios y equipamientos, organizados urbanísticamente, en función de las necesidades generales del municipio.

46. Solar.

Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por los planes parciales correspondientes y si esto no lo concretase o no estuvieran los terrenos desarrollados por ello, se precisará que la vía a que la parcela da frente, tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y disponga de los servicios de suministro de agua, desagüe y suministro de energía eléctrica.

47. Sótano.

Se entiende por sótano la planta enterrada, cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

48. Semisótano.

Se entiende por semisótano, la construcción que se encuentra parte de ella por encima de la rasante de la calle y otra parte por debajo de la misma.

49. Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción incluso subterránea y vuelos. Las construcciones subterráneas, debajo de los espacios libres, destinadas exclusivamente a aparcamiento, se considerarán, a efectos de estas Normas, excluidas de la superficie ocupada.

50. Superficie total edificable.

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas por encima de la rasante de la acera, o en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, contabilizándose ésta como la superficie cerrada por la línea exterior de los muros de cerramientos.

El cómputo de superficies en terrazas, será del 100% cuando estén cerrados 3 de sus lados; del 50% cuando lo esté por 2 lados de la misma. No se computará, cuando esté limitada sólo por uno de sus lados.

La situación de que esté o no cubierta la terraza, no influirá en el cómputo antes definido.

51. Unidad de ejecución.

Superficie de uso urbano resultante del fraccionamiento de éste a efecto de ejecución del planeamiento y el reparto de cargas y beneficios.

52. Unifamiliar agrícola.

La estructura de propiedad, muy vinculada al uso agrícola, hace que se produzca este tipo de vivienda, que se ubica en la presente norma en zonas de la periferia del pueblo, conformando el borde del mismo, teniendo una alternativa de acceso externo a la trama viaria, desde un camino adecuado a este efecto.

53. Usos característicos.

Los dominantes en las distintas zonas, previstas en la ordenación del municipio.

54. Usos permitidos.

Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas, concordantes con las previsiones de las Normas Subsidiarias.

55. Usos pormenorizados.

Los obligados, así como los permitidos en las distintas zonas, según la proporción y condiciones establecidas en la ordenación.

56. Usos prohibidos.

Son aquéllos que no se consienten por ser inadecuados en la zona que se señala en las presentes Ordenanzas.

57. Volumen total edificable.

Es el producto de la superficie edificada en planta por la altura de la edificación; si alguna de las plantas variasen de las restantes en superficie o altura de piso, se computará por separado, como producto de su superficie por su altura de piso correspondiente.

Se computará como volumen edificable el semisótano, cuando el techo del mismo, medido en su parte inferior, se encuentre a más de 1 mt., medido en el punto medio de la edificación.

58. Zonas.

Superficie definida por un tratamiento homogéneo en cuanto a la asignación de usos del suelo y de sus intensidades, así como de las condiciones de la edificación. Normalmente vienen definidas por tramos homogéneos y continuos.

59. Zonas verdes.

Son superficies de suelo urbano, destinadas a zonas verdes y jardines, para uso y disfrute de la población.

Serán obligatorias las cesiones de espacios libres de dominio y uso público, aplicándose un coeficiente de 18 m². por vivienda, o de 5 m². por habitante.

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO

ARTICULO 53.—RESIDENCIAL INTENSIVA. (RI)

Constituido por los terrenos del casco urbano consolidado por la edificación y de uso eminentemente residencial, público y terciario.

Sus características son:

- Parcela mínima: Sin limitación. Consolidado por el régimen de propiedad anterior. En caso de reparcelación la parcela mínima será de 6 mts. de fachada por 12 de fondo. Se permite la edificación sin limitación de parcela mínima.
 - Separación a linderos: sin limitación.
 - Fondo edificable: Planta baja, sin limitación. Planta alta, 12 metros.
 - Altura máxima: Dos plantas; 7,5 mts. a la línea inferior del forjado de cubierta; primer forjado altura máxima 1 metro en el centro de la fachada.
 - Usos permitidos: Residencial, público y terciario.
 - Retranqueo: Se prohíbe el retranqueo en fachada.
 - Vuelos, salientes y balcones: Serán de tipo tradicional, con un hueco abierto al balcón de 1,20 x 2,20 mts. El balcón, tendrá un vuelo máximo de 0,40 mts, con una anchura de 2,00 m.
 - Otras condiciones: No se permiten cuerpos volados ni huecos que no sean los tradicionales. Voladizo en balcón con 0,40 m. a partir del borde del hueco y hacia afuera. Separación de linderos de 1 mt.
- Deberá situarse el voladizo en cualquier caso, por encima de los 3,60 mts. de altura.

ARTICULO 54.—RESIDENCIAL EXTENSIVA (RE)

Comprende los terrenos del casco sin consolidar y semiconsolidados, cuyo perímetro se encuentra actualmente consolidado por la edificación, en un porcentaje inferior al 50% de su superficie.

Sus característica son:

- Parcela mínima: 6 metros, de fachada, 12 mts. de fondo mínimo. Superficie: 72 m2.
- Fondo edificable: Planta baja, sin limitación. *Planta alta, 12 metros.
- Altura máxima: Dos plantas; 7,5 mts. a línea inferior del forjado de cubierta; primer forjado altura máxima 1 metro en el centro de la fachada.
- Usos permitidos: Sin limitación.

- Vuelos, salientes y balcones: Serán de tipo tradicional, con un hueco abierto al balcón de 1,20 x 2,20 mts. El balcón, tendrá un vuelo máximo de 0,40 mts, con una anchura de 2,00 mts.

ARTICULO 55.—USO INDUSTRIAL (I)

Obedece a la necesidad de suelo dedicado específicamente a almacenamiento, distribución y transformación de productos.

Tiene como características:

- Parcela mínima: Superficie 120 m2. 8 metros de fachada, 15 metros de fondo.
 - Edificabilidad: 7,5 metros de altura máxima en cornisa. Se admite entreplanta en un fondo máximo de 10 metros, sin voladizos al exterior.
- Ocupación en planta baja 100%.
- Usos permitidos: Industrias que cumplan con el Reglamento de Actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas.
 - Fondo edificable: Sin limitación
 - Otras condiciones: Se permite la construcción de una vivienda, con una superficie máxima de 120 m2., que pueden edificarse en 2 plantas.

ARTICULO 56.—AGROGANADERA (AGR)

Parcela agroganadera, situada en suelo urbano, puesta al uso de los vecinos de la localidad por el Ayuntamiento, en los terrenos de la Dehesa Boyal.

Sus características son:

- Parcela mínima: Superficie 800 m2., 20 m. de fachada, 40 metros de fondo.
- Edificabilidad: Una planta, altura alero 4,5 mts. altura máxima de cumbrera 6,5 mts. Planta baja con 20% de ocupación.
- Usos permitidos: Aprisco para el ganado, constituido por recinto alambrado, al que se le pueden edificar establos o pequeños almacenes.
- Separación a linderos: Sin limitación.

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS EN SUELO DOTACIONAL Y DE EQUIPAMIENTOS

ARTICULO 57.—ZONA VERDE - JARDINES (ZV)

Son superficies de suelo urbano, destinadas a zonas verdes y jardines, para uso y disfrute de la población.

Sus características son:

- Usos permitidos: Exclusivamente vinculados al mantenimiento del terreno o a necesidades de servicio al público.
- Edificabilidad máxima: 0,1 m²/m².
- Número de plantas: 1 Planta.
- Altura máxima: 3 metros a línea inferior de cornisa y 4,5 mts. en cumbrera.
- Otras condiciones: Aprovechamiento bajo cubierta no permitido. Permitido aprovechamiento bajo rasante.

ARTICULO 58.—AREA DE JUEGOS Y RECREO (AJ)

Superficies de suelo urbano, destinadas a zonas de juegos y recreo.

Sus características son:

- Usos permitidos: juegos y recreo de la población.
- Edificabilidad máxima: 0,1 m²/ m².
- Número de plantas: 1 planta.
- Altura máxima: 3 metros a línea inferior de cornisa y 4,5 mts. en cumbrera.
- Otras condiciones: Aprovechamiento bajo cubierta no permitido. Permitido aprovechamiento bajo rasante.

ARTICULO 59.—AREA DEPORTIVA (AD)

Superficies de suelo urbano destinadas a la práctica de deportes por la población.

Sus características son:

- Usos permitidos: Destinado a actividades deportivas.
- Fondo edificable: Planta baja, sin limitación. Planta alta, 15 metros.
- Altura máxima: Dos plantas; 7,5 mts. a línea inferior del forjado de cubierta; primer forjado altura máxima 1 metro en el centro de la fachada.

ARTICULO 60.—EQUIPAMIENTO SOCIO - CULTURAL (ES)

Superficies de suelo urbano destinadas a equipamiento sociocultural.

Sus características son:

- Usos permitidos: Destinados a actividades sociales, culturales o a sus infraestructuras básicas.
- Fondo edificable: Planta baja, sin limitación. Planta alta, 15 metros.

ARTICULO 61.—EQUIPAMIENTO COMERCIAL (EC)

Superficie de suelo destinada a equipamiento comercial.

Sus características son:

- Usos permitidos: Exclusivamente dedicado a uso comercial o a sus necesidades de infraestructura.
- Parcela mínima: 7 metros de fachada, 18 metros de fondo.
- Altura máxima: 2 plantas; 7,5 mts. a la línea inferior del forjado de cubierta; primer forjado altura máxima 1 metro en el centro de la fachada.
- Separación de linderos: 3 metros a lindero posterior. 5 metros a fachada
- Fondo edificable: Máximo 20 mts.; desde la alineación de la calle.

ARTICULO 62.—AREA PREESCOLAR Y EGB. (AE)

Son superficies de suelo urbano destinadas a centros docentes.

— Condiciones de parcelación:

Parcela mínima: Sin limitación.

Superficie: Sin limitación.

Separación a linderos: Mínimo 5mts.

— Aprovechamiento urbanístico:

Número de plantas: 2 plantas.

Altura máxima: 7,5 mts. en línea de cornisa.

Fondo edificable máximo: sin limitación.

Longitud máxima. 60 mts.

Separación entre bloques: 2/3 de la suma de las dos alturas.

- Otras condiciones: Se permite la ampliación de las edificaciones existentes, sin limitación tipológica, siempre que las mismas formen parte del esquema funcional del edificio actualmente existente.

FICHAS DEL ARTICULADO CORRESPONDIENTE A LAS TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO

ARTICULO: 53

TIPOLOGIA

RESIDENCIAL INTENSIVA

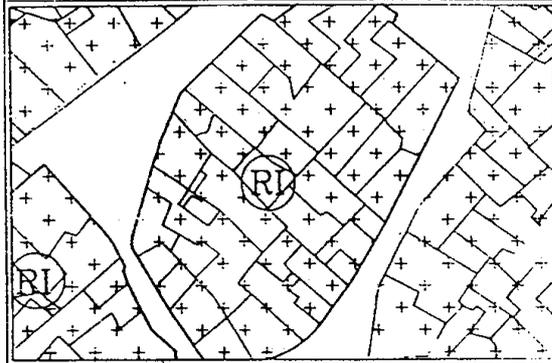
R.I.

ZONIFICACION Y USOS

DEFINICION:

Constituida por los terrenos del casco urbano consolidado por la edificación y de uso eminentemente residencial, publico y terciario.

Trozo de tejido urbano sobre el que se aplica.



CONDICIONES DE PARCELACION

Condiciones de parcela minima.

PARCELA MINIMA:

Sin limitación. Consolidado por el régimen de propiedad anterior.
En caso de reparcelación, la fachada mínima, sera de 6 mts. de fachada, por 12 mts. de fondo.

RETRANQUEO Se prohíbe el retranqueo de fachada.

SEPARACION A LINDEROS:

Sin limitación.

Sin limitacion

APROVECHAMIENTO URBANISTICO

Superficies edificables.

Nº DE PLANTAS: Dos plantas.

ALTURA DE CORNISA: 7'5 metros.

FONDO EDIFICABLE: Planta baja, sin limitación.
Planta alta, 12 metros.

MAXIMO APROVECHAMIENTO EN PARCELA MINIMA:

P. BAJA : Resultante
P. ALTA : 12x6= 72

SOTANO: sin limit. TOTAL : Resultante



P. BAJA 100%



P. ALTA

Escala 1:500

OTRAS CONDICIONES

No se permiten cuerpos volados ni huecos que no sean los tradicionales. Voladizo en balcón con 0,40 m. a partir del borde del hueco hacia afuera. Deberá situarse el voladizo en cualquier caso, por encima de los 3,60 metros de altura.

Seccion envolvente maxima.



Escala 1:500

TIPOLOGIA

RESIDENCIAL EXTENSIVA RE

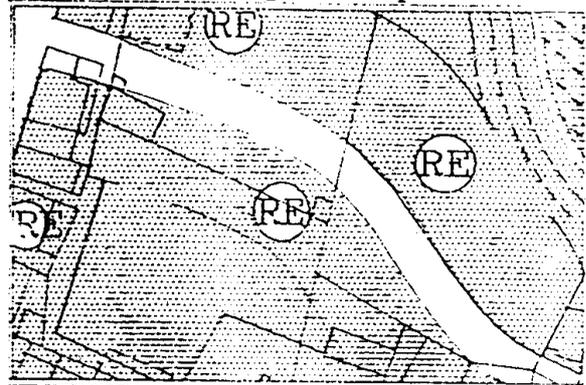
ARTICULO: 54

ZONIFICACION Y USOS

DEFINICION:

Comprende los terrenos del casco, sin consolidar y semiconsolidados en las manzanas del mismo, cuyo perímetro se encuentre actualmente cerrado por la edificación en un porcentaje inferior al 50 % de su superficie.

Trozo de tejido urbano sobre el que se aplica.



CONDICIONES DE PARCELACION

PARCELA MINIMA:

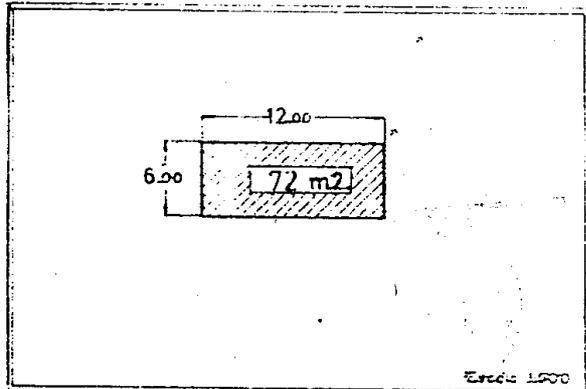
6 mts. de fachada, 12 mts. de fondo.

PARCELA MINIMA: 72 m2.

SEPARACION A LINDEROS:

Adosada sin limitacion

Condiciones de parcela minima.



APROVECHAMIENTO URBANISTICO

Nº DE PLANTAS: Dos plantas.

ALTURA DE CORNISA: 7,5 metros.

FONDO EDIFICABLE: Planta baja, sin limitacion
Planta alta, 12 mts

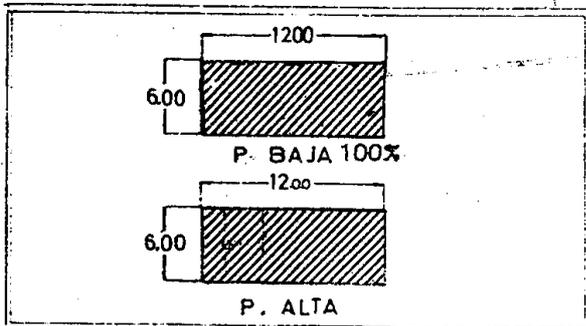
MAXIMO APROVECHAMIENTO EN PARCELA MINIMA:

P. BAJA: $12 \times 6 = 72$

P. ALTA: $12 \times 6 = 72$

TOTAL: 144 m^2

Superficies edificables.

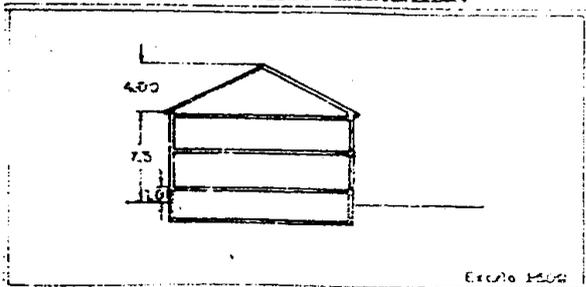


OTRAS CONDICIONES

No se permiten cuerpos volados ni huecos que no sean los tradicionales. Voladizo en balcón con 0,40 m. a partir del borde del hueco hacia afuera. Deberá situarse el voladizo en cualquier caso, por encima de los 3,60 metros de altura.

Altura máxima de cubierta 11,5 mts.

Seccion envolvente maxima.



ARTICULO: 55
TIPOLOGIA

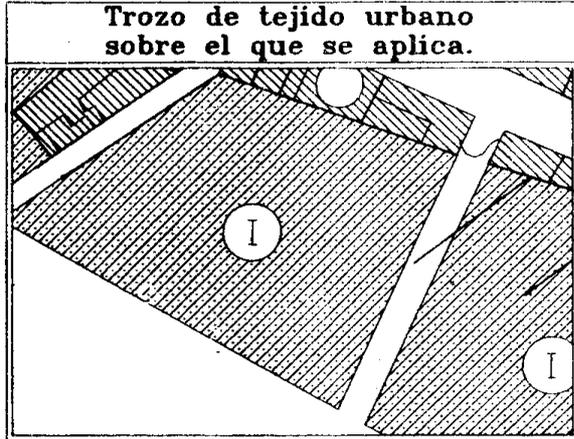
INDUSTRIAL

I

ZONIFICACION Y USOS

DEFINICION:
Suelo dedicado específicamente a almacenamiento, distribución y transformación de productos.

USOS:
Industrias que cumplan con el reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas. Se admite también el uso de vivienda vinculado a la actividad que se trate.

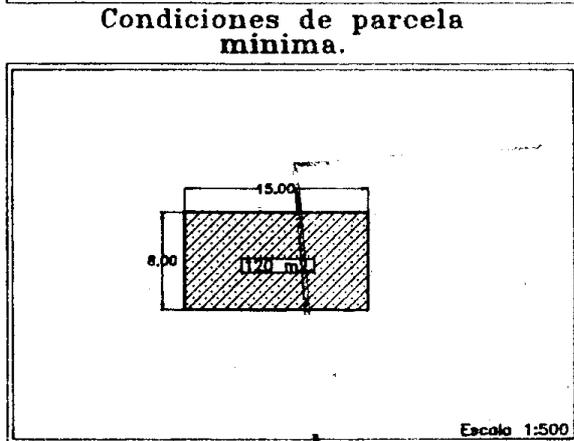


CONDICIONES DE PARCELACION

PARCELA MINIMA:
8 metros de fachada.
15 metros de fondo.

SUPERFICIE: 120 m².

SEPARACION A LINDEROS:
Sin limitación



APROVECHAMIENTO URBANISTICO

N.º DE PLANTAS: Se admite entreplanta en un fondo máximo de 10 metros, sin voladizos al exterior. Ocupación en planta baja 100%.

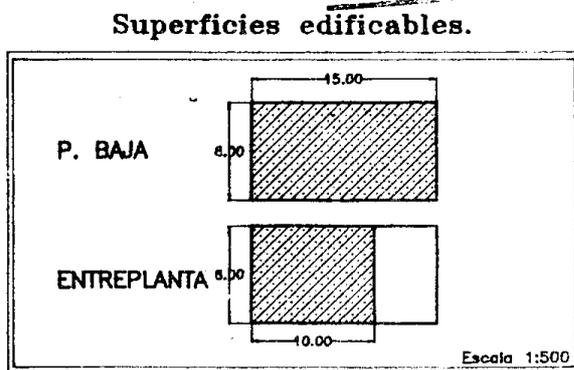
ALTURA DE CORNISA: 7,5 metros.

FONDO EDIFICABLE: Sin limitación.

MAXIMO APROVECHAMIENTO EN PARCELA MINIMA:

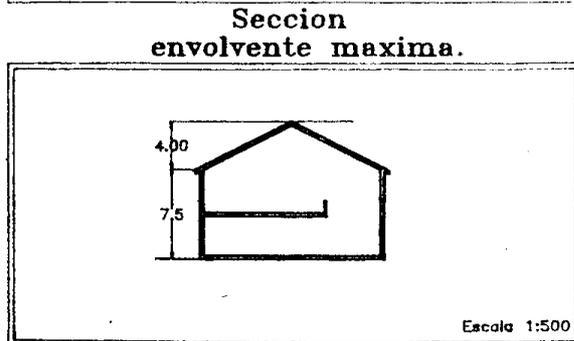
P. BAJA	8X15 =	120 m ² .
ENTREP.	8X10 =	80 m ² .
TOTAL		200 m ² .

SOTANO: no permitido.
Vacio de cubierta: no permitido.



OTRAS CONDICIONES

Se permite la construcción de una vivienda, con una superficie máxima de 120 metros, que pueden edificarse en dos plantas.
Altura máxima de cumbrera 11,5 mts.



ARTICULO 56

TIPOLOGIA

AGROGANADERA

AGR

ZONIFICACION Y USOS

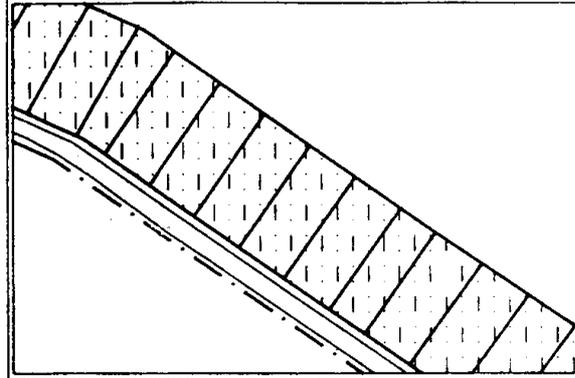
DEFINICION:

Parcelas agroganaderas, puesta al uso de los vecinos de la localidad por el Ayuntamiento, en los terrenos de la Dehesa Boyal.

USOS:

Aprisco para el ganado, constituido por recinto alambrado, al que se le pueden edificar establos o pequeños almacenes para pienso, alpacas de paja y otros útiles.

Trozo de tejido urbano sobre el que se aplica.



CONDICIONES DE PARCELACION

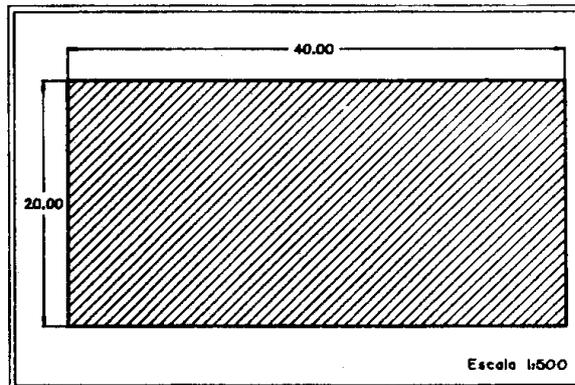
PARCELA MINIMA:

20 mts. de fachada.
40 mts. de fondo.
Superficie = 800 m².

SEPARACION A LINDEROS:

Sin limitación.

Condiciones de parcela mínima.



APROVECHAMIENTO URBANISTICO

N.º DE PLANTAS: Una planta.

ALTURA DE CORNISA: 4,5 mts.

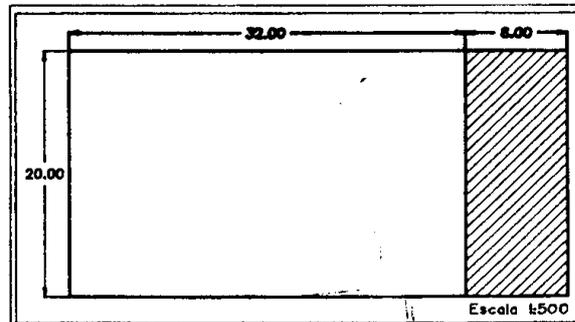
FONDO EDIFICABLE: Sin limitación.

OCUPACION MAXIMA: 20% de parcela.

MAXIMO APROVECHAMIENTO EN PARCELA MINIMA:

PLANTA BAJA: 20% DE 800 m². = 160 m².

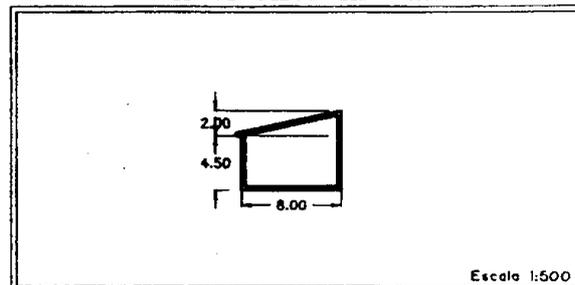
Superficies edificables.



OTRAS CONDICIONES

Toda construcción deberá resolver los problemas de vertido residuales.

Sección envolvente máxima.



ARTICULO 57

TIPOLOGIA

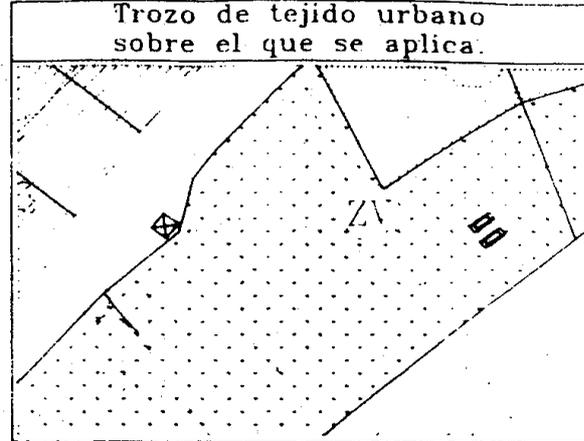
ZONA VERDE - JARDINES

ZV

ZONIFICACION Y USOS

DEFINICION:
Suelo urbano destinado a zona verde y jardines.

USOS:
Exclusivamente dedicado a zona verde o a usos vinculados al mantenimiento del terreno o a necesidades de servicio publico



CONDICIONES DE PARCELACION

PARCELA MINIMA:

SEPARACION A LINDEROS:

Condiciones de parcela minima.

Sin limitacion.

APROVECHAMIENTO URBANISTICO

Nº DE PLANTAS: Una.

ALTURA DE CORNISA: 3 mts. a linea inferior de cornisa.
4,5 o cubrera.

FONDO EDIFICABLE:

MAXIMO APROVECHAMIENTO EN PARCELA MINIMA:
0.1 m2/m2

EDIFICABILIDAD MAXIMA:

Superficies edificables.

Resultante.

OTRAS CONDICIONES

Aprovechaminto bajo cubierta: no permitido.

Aprovechamiento bajo rasante: permitido.

Seccion envolvente maxima.

Resultante.

ARTICULO:58

TIPOLOGIA AREA DE JUEGOS Y RECREO AJ

ZONIFICACION Y USOS

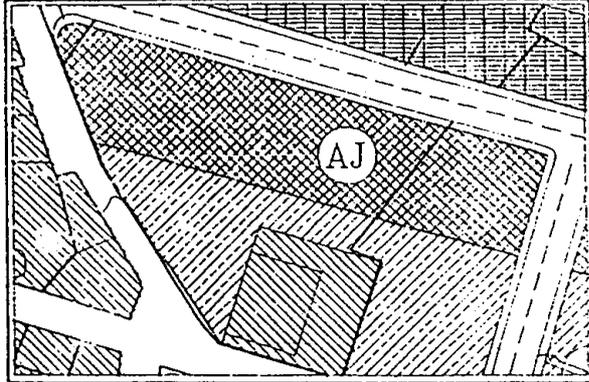
DEFINICION:

Suelo urbano destinado a juegos y recreo.

USOS:

Destinados a juegos y recreo de la población.

Trozo de tejido urbano sobre el que se aplica.



CONDICIONES DE PARCELACION

Condiciones de parcela mínima.

PARCELA MINIMA:

Sin limitacion

SEPARACION A LINDEROS:

APROVECHAMIENTO URBANISTICO

Superficies edificables.

Nº DE PLANTAS: Una.

ALTURA DE CORNISA: 3 mts. a línea inferior de cornisa.
4,5 a cumbre.

EDIFICAB.MAXIMA: Máxima 01 m²/m².

MAXIMO APROVECHAMIENTO EN PARCELA MINIMA:

Resultante

OTRAS CONDICIONES

Seccion envolvente maxima.

Aprovechamiento bajo cubierta: no permitido.

Aprovechamiento bajo rasante: permitido.

Resultante

ARTICULO 59

TIPOLOGIA

AREA DEPORTIVA

AD

ZONIFICACION Y USOS

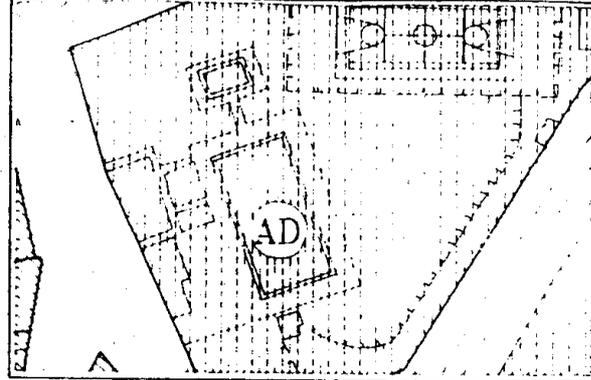
DEFINICION:

Superficie en suelo urbano destinada a la practica deportes para la poblacion.

USOS:

Destinado a actividades deportivas.

Trozo de tejido urbano sobre el que se aplica.



CONDICIONES DE PARCELACION

Condiciones de parcela minima.

PARCELA MINIMA:

SUPERFICIE:

SEPARACION A LINDEROS:

Sin limitacion.

Escala 1:250

APROVECHAMIENTO URBANISTICO

Superficies edificables.

Nº DE PLANTAS: Dos plantas.

ALTURA DE CORNISA: 7,5 m

FONDO EDIFICABLE: Planta baja, sin limitacion.
Planta alta, 15 metros.

MAXIMO APROVECHAMIENTO EN PARCELA MINIMA:

Resultante.

SOTANO, sin limitación.

Resultante.

Escala 1:500

OTRAS CONDICIONES

Seccion envolvente maxima.

No se permiten cuerpos volados ni huecos que no sean los tradicionales. Voladizo en balcón con 0,30 m. a partir del borde del hueco hacia afuera. Deberá situarse el voladizo en cualquier caso, por encima de los 3,60 metros de altura.

ALTURA DE CORNISA 7.50 mts.



Escala 1:500

ARTICULO 60
TIPOLOGIA

EQUIP. SOCIO-CULTURAL ES

ZONIFICACION Y USOS

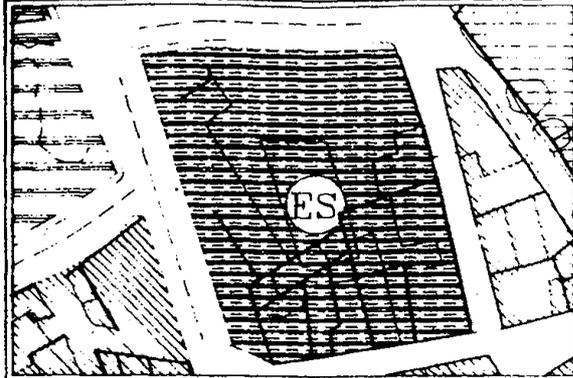
DEFINICION:

Superficie en suelo urbano destinada a equipamiento socio-cultural.

USOS:

Destinado a actividades sociales, culturales o a sus infraestructuras basicas.

Trozo de tejido urbano sobre el que se aplica.



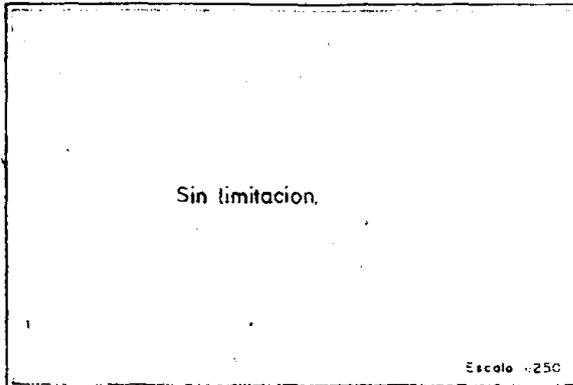
CONDICIONES DE PARCELACION

PARCELA MINIMA:

SUPERFICIE:

SEPARACION A LINDEROS:

Condiciones de parcela minima.



APROVECHAMIENTO URBANISTICO

Nº DE PLANTAS: Dos plantas.

ALTURA DE CORNISA: 7,5 m.

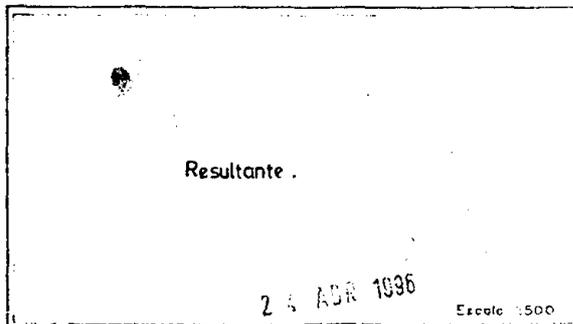
FONDO EDIFICABLE: Planta baja, sin limitacion
Planta alta, 15 metros.

MAXIMO APROVECHAMIENTO EN PARCELA MINIMA:

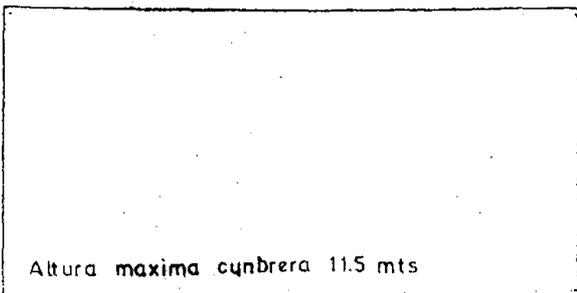
Resultante.

SOTANO, sin limitación.

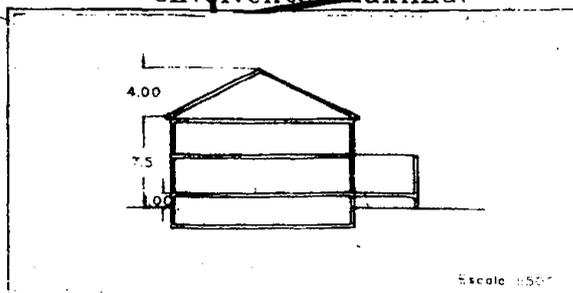
Superficies edificables.



OTRAS CONDICIONES



Sección envolvente maxima.

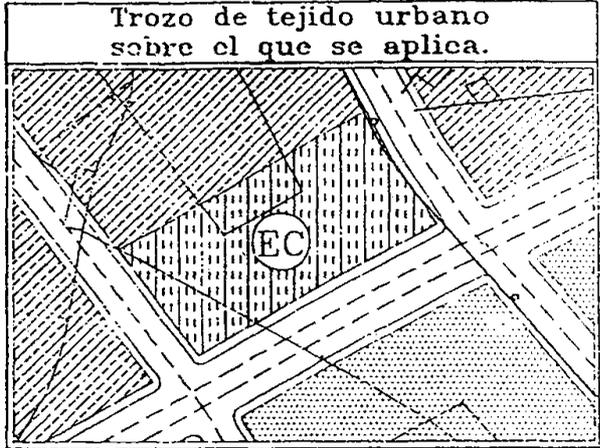


ARTICULO 61
TIPOLOGIA EQUIPAMIENTO COMERCIAL EC

ZONIFICACION Y USOS

DEFINICION:
 Superficie de suelo destinada a equipamiento comercial.

USOS:
 Exclusivamente dedicado a uso comercial o a sus necesidades de infraestructura.

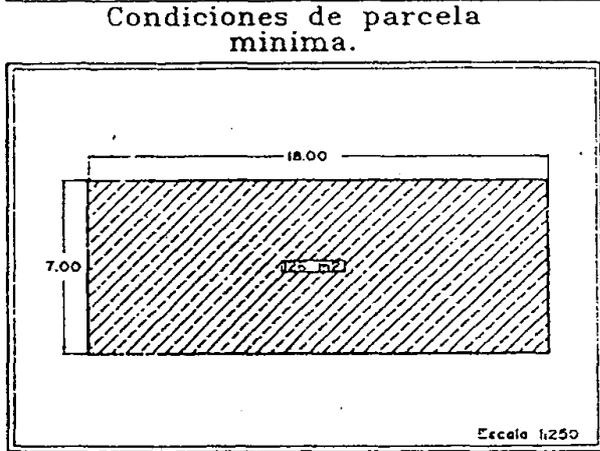


CONDICIONES DE PARCELACION

PARCELA MINIMA:
 7 metros de fachada,
 18 metros de fondo.

SUPERFICIE: 126 m².

SEPARACION A LINDEROS:
 3 metros a lindero posterior.
 5 metros a fachada.



APROVECHAMIENTO URBANISTICO

Nº DE PLANTAS: Dos plantas.

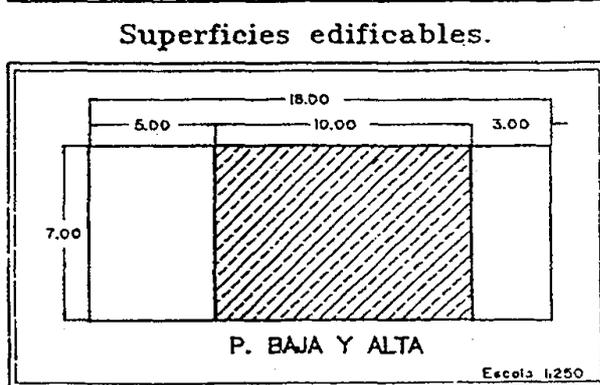
ALTURA DE CORNISA: 7,5 metros.

FONDO EDIFICABLE: 20 metros.

MAXIMO APROVECHAMIENTO EN PARCELA MINIMA:

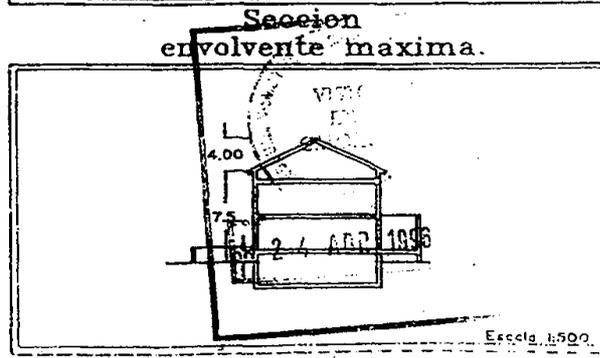
P. BAJA : 10X7 = 70
 P. ALTA : 10X7 = 70

TOTAL = 140
 SOTANO, sin limitación.



OTRAS CONDICIONES

No se permiten cuerpos volados ni huecos que no sean los tradicionales. Voladizo en balcón con 0,30 m. a partir del borde del hueco hacia afuera. Deberá situarse el voladizo en cualquier caso, por encima de los 3,60 metros de altura.

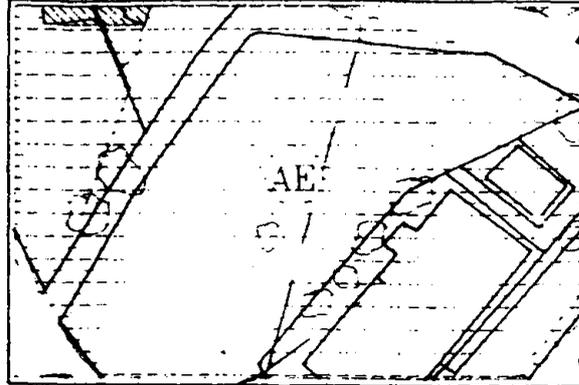


ARTICULO 62**TIPOLOGIA****PREESCOLAR Y E.G.B****AE****ZONIFICACION Y USOS****DEFINICION:**

Suelo urbano destinado a centros docentes.

USOS:

Destinado a centros docentes.

Trozo de tejido urbano sobre el que se aplica.**CONDICIONES DE PARCELACION****PARCELA MINIMA:**

Sin limitacion

SUPERFICIE:

Sin limitacion

SEPARACION A LINDEROS: Minimo 5 mts.

Condiciones de parcela minima.

Sin limitacion.

APROVECHAMIENTO URBANISTICO

Nº DE PLANTAS: Dos plantas.

ALTURA DE CORNISA: 7,5 mts.

FONDO EDIFICABLE: Sin limitacion

LONGITUD MÁXIMA: 60 mts.

SEPARACION ENTRE BLOQUES:

2/3 de la suma de las dos alturas.

Superficies edificables.

Resultante.

OTRAS CONDICIONES

Se permite la ampliación de las edificaciones existentes, sin limitación tipológica, siempre que la misma forme parte del esquema funcional del edificio actualmente existente.

Seccion envolvente maxima.

Resultante.

TITULO IV

ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPITULO I

CONDICIONES DE EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE

ARTICULO 63.—NORMAS DE PROTECCION EN SUELO NO URBANIZABLE

1.—Ambito de aplicación.

Constituye el suelo no urbanizable, el definido en el artículo 70 de estas Normas, en coincidencia con el artículo 12 del Texto Refundido sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y en especial, las áreas de influencia de las vías de comunicación, los márgenes de ríos, arroyos y canales, las zonas de arbolado y las zonas agrícolas de regadío.

2.—Régimen urbanístico.

El régimen urbanístico correspondiente a estas áreas es el del suelo no urbanizable, siendo de obligado cumplimiento todas las disposiciones establecidas al respecto en los puntos anteriores, además de las específicas relativas al Capítulo II, medidas de protección en suelo no urbanizable.

3.—Protección de carreteras.

El área de protección comprende las zonas de dominio público, servidumbre y afección no calificadas como suelo urbano. Se regirán por lo dispuesto en la Ley y Reglamento de Carreteras vigentes.

Para realizar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales de cualquier naturaleza, será necesaria la Tramitación del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

Cualquier uso, incluso plantaciones, deberá llevarse a cabo de forma que no afecte a las condiciones de circulación y, en particular, la visibilidad y el paisaje.

4.—Protección de márgenes.

El área de protección comprende los márgenes de ríos, arroyos y canales hasta la línea dibujada en los planos del Término Municipal, relativos a las medidas de protección.

El uso primordial de estos terrenos será el adecuado a su vocación y valor ecológico, considerándose de Protección Total,

conforme a las condiciones que se especifican en el Capítulo II de este Título.

5.—Protección de arbolado y forestal.

Aparecen definidas en el plano relativo a Protección de Suelo no Urbanizable para todo el Término Municipal a escala 1:10.000.

Las Medidas de Protección, se desarrollan en el Capítulo II de este Título.

6. Protección de zonas agrícolas.

Esta zona comprende los terrenos con infraestructura de regadío realizada o en proyecto. No se podrán realizar parcelaciones de suelo sobre ellas, ni edificaciones que no sean las estrictamente vinculadas al uso agrícola.

Se prohíben los usos públicos en general, residenciales e industriales, con excepción de las posibles industrias de transformación de productos agrarios, que, en cualquier caso habrán de cumplir las prescripciones que se contienen en el siguiente Capítulo, sobre Limitación de Actividades.

ARTICULO 64. DEFINICIONES Y TERMINOLOGIA.

A efectos de estas Normas Urbanísticas y de los planes, proyectos y estudios que las desarrollan, cuando se utilicen los términos que a continuación se relacionan, tendrán el significado que se expresa en los puntos siguientes:

1. Construcciones de utilidad pública e interés social.

Son aquellas edificaciones que son declaradas de utilidad pública o interés social por la Comisión de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo de Extremadura.

2. Vivienda agrícola en terreno de regadío.

Es aquella destinada a vivienda habitual o de temporada, y vinculada al uso agrícola, situada en terreno de regadío.

3. Vivienda agrícola en terreno de secano.

Es aquella destinada a vivienda habitual o de temporada, y vinculada al uso agrícola, situada en terreno de secano.

4. Vivienda 2.ª residencia en terrenos de regadío.

Es aquella destinada a vivienda de 2.ª residencia, no vinculada al uso agrícola, situada en terreno de regadío.

5. Vivienda 2.ª residencia en terrenos de secano.

Es aquella destinada a vivienda de 2.ª residencia, no vinculada al uso agrícola, situada en terrenos de secano.

ARTICULO 65.—NORMAS DE EDIFICACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Aunque ya se recogieron los objetivos básicos del presente Planeamiento para con el Suelo No Urbanizable, a continuación vamos a ampliar los criterios seguidos en la propuesta de ordenación.

Estos criterios se expresan de forma general, ya que serán desarrollados y articulados a través de la normativa urbanística de aplicación.

1. PROHIBICIONES Y AUTORIZACIONES.

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

Será necesaria la Licencia Municipal de segregación de terrenos en suelo no urbanizable.

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

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

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

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

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

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

c) Información pública durante quince días, al menos.

d) Resolución definitiva del órgano autonómico.

La autorización señalada se entiende sin perjuicio de la necesidad de obtener licencia municipal.

1.4 Para autorizar e inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras de declaración de obra nueva se estará a lo dispuesto en el artículo 37.2 del texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo.

2. CONDICIONES GENERALES.

2.1. Parcela mínima.

De acuerdo con lo determinado al respecto en el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se establece como parcela mínima a los efectos de cualquier actuación sobre este tipo de suelo, aquella cuya superficie sea igual o superior a la señalada por la unidad mínima de cultivo en la Orden del Ministerio de Agricultura, de 27 de mayo de 1958, y que, en el caso que nos ocupa es:

Unidad mínima de cultivo: Secano: 3,00 Ha.

Regadío: 0,25 Ha.

2.2. Usos permitidos.

En general el uso exclusivo a que se destinará esta clase de suelo será el agrícola y pecuario por lo que no podrán realizarse en el mismo otras construcciones que las dedicadas a explotaciones vinculadas a dichos usos que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura. Asimismo será necesaria la Tramitación de Estudio de Impacto Ambiental para las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas que se desarrollen en esta clase de suelo.

2.3. Usos limitados.

No obstante lo expresado en el artículo anterior podrán autorizarse, con carácter excepcional, construcciones e instalaciones de utilidad pública e interés social y edificios destinados a vivienda familiar, sujetos a las limitaciones y condiciones expresadas en los artículos correspondientes.

Las condiciones de edificación sobre cada uno de ellos, se gradúa en función de su situación definida en los planos de Protección de Suelo no Urbanizable, según los usos y tipologías que sobre ellos se pretendan edificar.

Zonas de Protección Total:

No está permitida ninguna clase de edificación.

Zonas de Especial Protección:

Se permiten exclusivamente construcciones vinculadas a explotaciones en relación con la naturaleza y destino del suelo y las viviendas permanentes, vinculadas al uso agrícola, con las condiciones establecidas en los Artículos 74, 75, 76, y 77 de las presentes normas.

Zonas con limitación de actividades:

Se permiten viviendas vinculadas al uso agrícola, de segunda residencia, industrias declaradas de utilidad pública e interés social, y construcciones vinculadas al uso y destino de la finca, con las condiciones de edificabilidad, aprovechamiento urbanístico y parcela

mínima, definidas en los artículos 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72 y 73 de las presentes normas.

2.4. Usos prohibidos o incompatibles.

En principio se considerarán incompatibles o inadecuados para esta clase de suelo, prohibiéndose en consecuencia su implantación en el mismo, los siguientes usos y edificaciones, según las zonas en que se encuentren situados:

— **Zonas de Protección Total:**

No está permitida ninguna clase de edificación.

— **Zonas de Especial Protección:**

Están prohibidos los usos que no estén vinculados a explotaciones en relación con la naturaleza y destino del suelo así como las viviendas permanentes que no estén vinculadas al uso agrícola.

En cualquier caso, no se podrá constituir núcleo de población, ni fraccionar el suelo en contra de la legislación agraria.

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

CONDICIONES DE EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE.

USOS	TERRENO	PROTECCION TOTAL.	ESPECIAL PROTECCION.	LIMITACION ACTIVIDADES.
CONSTRUC. DE UTILIDAD PUBLICA E INTERES SOCIAL.	SECANO.	No autorizadas.	No autorizadas.	Articulo 66
	REGADIO.	No autorizadas.	No autorizadas.	Articulo 67
VIVIENDA SEGUNDA RESIDENCIA.	SECANO.	No autorizadas.	No autorizadas.	Articulo 68
	REGADIO.	No autorizadas.	No autorizadas.	Articulo 69
VIVIENDA AGRICOLA.	REGADIO.	No autorizadas.	Articulo 74	Articulo 70
	SECANO.	No autorizadas.	Articulo 75	Articulo 71
CONSTRUCC. VINCULADAS AL USO Y DESTINO DE LA FINCA.	REGADIO.	No autorizadas.	Articulo 76	Articulo 72
	SECANO.	No autorizadas.	Articulo 77	Articulo 73

ARTICULO 66.—CONDICIONES DE EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE, PARA CONSTRUCCIONES DE UTILIDAD PUBLICA E INTERES SOCIAL EN ZONAS CON LIMITACION DE ACTIVIDADES EN TERRENOS DE SECANO.

Es aquél en que se ubican edificaciones para instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social, que hayan de emplazarse en el suelo no urbanizable.

No se autorizarán en zonas de especial protección, ni en zonas de protección total.

Se autorizarán en zonas con limitación de actividades, con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: Fondo: 500 mts.
Fachada: 200 mts.
Superficie: 10 Has.
- Separación a linderos: 20 mts. a cualquier lindero.
- Alturas: 1 Planta; máxima altura a la línea de cornisa 6 mts. y 10 mts. a la cumbre.
- Edificabilidad: 0,02 m². por m². $0,02 \times 100.000 = 2.000 \text{ m}^2$.
- Máxima superficie construida: Las construcciones vinculadas a cualquier parcela no podrán superar la superficie máxima de 3.000 m².

ARTICULO 67.—CONDICIONES DE EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE, PARA CONSTRUCCIONES DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL EN ZONAS CON LIMITACION DE ACTIVIDADES EN TERRENOS DE REGADIO.

Es aquél en que se ubican edificaciones para instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social, que hayan de emplazarse en suelo no urbanizable.

No se autorizarán en zonas de especial protección, ni en zonas de protección total.

Se autorizarán en zonas con limitación de actividades, con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: Fondo: 500 mts.
Fachada: 100 mts.
Superficie: 50.000 m².
- Separación a linderos: 15 mts. a cualquier lindero.
- Número de plantas: 1 Planta.
- Altura máxima: 6 mts. a línea de cornisa y 10 mts. en cumbre.

— Edificabilidad: 0,02 m². / m².

— Aprovechamiento en parcela mínima: $0,02 \times 50.000 \text{ m}^2 = 1.000 \text{ m}^2$.

— Máxima superficie construida: Las construcciones vinculadas a cualquier parcela, no podrán superar la superficie máxima de 1.500 m².

ARTICULO 68.—CONDICIONES DE EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE, PARA USO VIVIENDA DE 2.ª RESIDENCIA, EN ZONAS CON LIMITACION DE ACTIVIDADES EN TERRENOS DE SECANO.

Es aquél destinado a viviendas de 2.ª residencia, no vinculadas al uso agrícola, en suelo no urbanizable, situado en terreno de secano.

No se autorizarán en zonas de especial protección, ni en zonas de protección total.

Se autorizarán en zonas con limitación de actividades, con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: Fondo: 300 mts.
Fachada: 100 mts.
Superficie: 30.000 m².
- Separación a linderos: 15 mts. a cualquier lindero.
- Número de plantas: 2 plantas.
- Altura máxima: 6 mts. a línea de cornisa y 10 mts. a cumbre.
- Edificabilidad máxima: 0,15 m². / m².
- Aprovechamiento sobre parcela mínima: $0,15 \times 30.000 = 450 \text{ m}^2$.
- Máxima superficie construida: Las construcciones vinculadas a cualquier parcela no podrán superar la superficie máxima de 600 m².

ARTICULO 69.—CONDICIONES DE EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE, PARA CONSTRUCCIONES DE VIVIENDAS DE 2.ª RESIDENCIA EN ZONAS CON LIMITACION DE ACTIVIDADES EN TERRENOS DE REGADIO.

Es aquél destinado a viviendas de 2.ª residencia, no vinculadas al uso agrícola, en suelo no urbanizable, situado en terrenos de regadio.

No se autorizarán en zonas de especial protección ni en zonas de protección total.

Se autorizarán en zonas con limitación de actividades, con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: Fondo: 62,5 mts.
Fachada: 40 mts.
Superficie: 2.500 mts.
- Separación a linderos: 10 mts. a cualquier lindero.
- Número de plantas: 2 plantas.
- Altura máxima: 6 mts. a línea de cornisa y 10 mts. a cumbrera.
- Edificabilidad máxima: 0,15 m²/m²
- Aprovechamiento sobre parcela mínima: 0,15 x 2,500=375 m².
- Máxima superficie construida: Las construcciones vinculadas a cualquier parcela, no podrán superar la superficie máxima de 500 m².

ARTICULO 70.—CONDICIONES DE EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE, PARA CONSTRUCCIONES DE VIVIENDA AGRICOLA EN ZONAS CON LIMITACION DE ACTIVIDADES EN TERRENOS DE SECANO.

Es aquél destinado a viviendas permanentes o de temporada vinculadas al uso agrícola, en suelo no urbanizable, situado en terreno de secano.

No se autorizarán en zonas de protección total.

Se autorizará en zonas con Protección Especial, con las condiciones específicas del Artículo 79 y también en zonas con limitación de actividades, con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: Fondo: 300 mts.
Fachada: 100 mts.
Superficie: 30.000 m².
- Separación a linderos: 20 mts. a cualquier lindero.
- Número de plantas: 2 plantas.
- Altura máxima: 6 mts. a línea de cornisa y 10 mts. a cumbrera.
- Edificabilidad máxima: 0,02 m²/m².
- Aprovechamiento sobre parcela mínima: 0,02 x 30.000 = 600 m².
- Máxima superficie construida: Las construcciones vinculadas a cualquier parcela, no podrán superar la superficie máxima de 1.000 m².

ARTICULO 71.—CONDICIONES DE EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE, PARA CONSTRUCCIONES DE VIVIENDA AGRICOLA EN ZONAS CON LIMITACION DE ACTIVIDADES EN TERRENOS DE REGADIO.

Es aquél destinado a viviendas permanentes o de temporada vinculadas al uso agrícola, en suelo no urbanizable, situado en terreno de regadio.

No se autorizarán en zonas de protección total.

Se autorizarán tanto en zonas con Protección Especial, con las condiciones específicas del Artículo 81 y también en zonas con limitación de actividades, con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: Fondo: 62,5 mts.
Fachada: 40 mts.
Superficie: 2.500 mts.
- Separación a linderos: 10 mts. a cualquier lindero.
- Número de plantas: 2 plantas.
- Altura máxima: 6 mts. a línea de cornisa y 10 mts. a cumbrera.
- Edificabilidad máxima: 0,20 m²/m².
- Aprovechamiento sobre parcela mínima: 0,20 x 2,500=500 m².
- Máxima superficie construida: Las construcciones vinculadas a cualquier parcela, no podrán superar la superficie máxima de 750 m².

ARTICULO 72.—CONDICIONES DE EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE, PARA CONSTRUCCIONES O EXPLOTACIONES VINCULADAS A USOS QUE GUARDEN RELACION CON LA NATURALEZA Y DESTINO DE LA FINCA, EN ZONAS CON LIMITACION DE ACTIVIDADES, EN TERRENOS DE REGADIO.

Es aquél destinado a construcciones o explotaciones vinculadas a usos que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca en suelo no urbanizable, situado en terreno de regadio.

No se autorizarán en zonas de protección total.

Se autorizarán en zonas con limitación de actividades protección, con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: sin limitación para fraccionamiento de suelo con anterioridad a 1982.

Nuevas parcelaciones: Fondo: 62,5 mts.
Fachada: 40 mts.
Superficie: 2.500 mts.

- Separación a linderos: 10 mts. a cualquier lindero.
- Número de plantas: 1 planta.
- Altura máxima: 6 mts. a línea de cornisa y 10 mts. a cumbrera.
- Edificabilidad: 0,1 x 2.500 m². = 250 m².
- Máxima superficie construida: Las construcciones vinculadas a cualquier parcela, no podrán superar la superficie máxima de 1.000 m².

— Otras condiciones:

No se permitirán actividades molestas, insalubres nocivas o peligrosas.

No se permitirá el conjunto de edificaciones que pueda constituir núcleo de población.

No se permitirá el fraccionamiento del suelo en parcelas con superficies inferiores a 2.500 m².

ARTICULO 73.—CONDICIONES DE EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE, PARA CONSTRUCCIONES O EXPLOTACIONES VINCULADAS A USOS QUE GUARDEN RELACION CON LA NATURALEZA Y DESTINO DE LA FINCA EN ZONAS CON LIMITACION DE ACTIVIDADES, EN TERRENOS DE SECANO.

Es aquél destinado a construcciones o explotaciones vinculadas a usos que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca en suelo no urbanizable, situado en terreno de secano.

No se autorizarán en zonas de protección total.

Se autorizarán en zonas con limitación de actividades, con las siguientes condiciones:

Parcela mínima: sin limitación para fraccionamientos de suelo con anterioridad a 1982.

Nuevas parcelaciones: Fondo: 300 mts.
Fachada: 100 mts.
Superficie: 30.000 m².

— Separación a linderos: 20 mts. a cualquier lindero.

— Número de plantas: 1 planta.

— Altura máxima: 6 mts. a línea de cornisa y 10 mts. a cumbre.

— Edificabilidad: $0,02 \times 30.000 \text{ m}^2 = 600 \text{ m}^2$.

— Máxima superficie construida: Las construcciones vinculadas a cualquier parcela, no podrán superar la superficie máxima de 2.000 m².

— Otras condiciones:

No se permitirán actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

No se permitirá el conjunto de edificaciones que puedan constituir núcleo de población.

No se permitirá el fraccionamiento del suelo en parcelas con superficies inferiores a 30.000 m².

ARTICULO 74.—CONDICIONES DE EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE, PARA CONSTRUCCIONES DE VIVIENDA AGRICOLA EN ZONAS DE ESPECIAL PROTECCION EN TERRENOS DE SECANO.

Es aquél destinado a viviendas permanentes, vinculadas al uso agrícola, en suelo no urbanizable, situado en terreno de secano.

No se autorizarán en zonas de protección total.

Se autorizarán en zonas de especial protección, con las siguientes condiciones:

— Parcela mínima: Fondo: 500 mts.
Fachada: 200 mts.
Superficie: 10 Has.

Separación a linderos: 20 mts. a cualquier lindero.

— Alturas: 2 Plantas; máxima altura a la línea de cornisa 6 mts. y 10 mts. a la cumbre.

— Edificabilidad: $0,005 \text{ m}^2 \text{ por m}^2 \cdot 0,005 \times 100.000 = 500 \text{ m}^2$.

— Máxima superficie construida: Las construcciones vinculadas a cualquier parcela, no podrán superar la superficie máxima de 1.000 m².

ARTICULO 75.—CONDICIONES DE EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE, PARA CONSTRUCCIONES DE VIVIENDA AGRICOLA EN ZONAS DE ESPECIAL PROTECCION EN TERRENOS DE REGADIO.

Es aquél destinado a vivienda permanente, vinculada al uso agrícola, en suelo no urbanizable, situado en terreno de regadío.

No se autorizarán en zonas de protección total.

Se autorizarán en zonas de especial protección, con las siguientes condiciones:

—Parcela mínima: Fondo: 333 mts.
Fachada: 150 mts.
Superficie: 50.000 m².

—Separación a linderos: 20 mts. a cualquier lindero.

—Número de plantas: 2 Plantas.

—Altura máxima: 6 mts. a línea de cornisa y 10 mts. en cumbre.

—Edificabilidad: $0,01 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

—Aprovechamiento en parcela mínima: $0,01 \times 50.000 \text{ m}^2 = 500 \text{ m}^2$.

—Máxima superficie construida: Las construcciones vinculadas a cualquier parcela, no podrán superar la superficie máxima de 750 m².

ARTICULO 76.—CONDICIONES DE EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE, PARA CONSTRUCCIONES O EXPLOTACIONES VINCULADAS A USOS QUE GUARDEN RELACION CON LA NATURALEZA Y DESTINO DE LA FINCA, EN ZONAS DE ESPECIAL PROTECCION, EN TERRENOS DE REGADIO.

Es aquél destinado a construcciones o explotaciones vinculadas a usos que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca en suelo no urbanizable, situado en terreno de regadío.

No se autorizarán en zonas de protección total.

Se autorizarán en zonas de especial protección, con las siguientes condiciones:

—Parcela mínima: sin limitación para fraccionamiento de suelo con anterioridad a 1982.

Nuevas parcelaciones: Fondo: 62,5 mts.

Fachada: 40 mts.

Superficie: 2.500 mts.

—Separación a linderos: 10 mts. a cualquier lindero.

—Número de plantas: 1 planta.

—Altura máxima: 6 mts. a línea de cornisa y 10 mts. a cumbre.

—Edificabilidad: $0,1 \times 2.500 \text{ m}^2 = 250 \text{ m}^2$.

—Máxima superficie construida: Las construcciones vinculadas a cualquier parcela, no podrán superar la superficie máxima de 500 m².

—Otras condiciones:

No se permitirán actividades molestas, insalubres nocivas o peligrosas.

No se permitirá el conjunto de edificaciones que pueda constituir núcleo de población.

No se permitirá el fraccionamiento del suelo en parcelas con superficies inferiores a 2.500 m².

ARTICULO 77.—CONDICIONES DE EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE, PARA CONSTRUCCIONES O EXPLOTACIONES VINCULADAS A USOS QUE GUARDEN RELACION CON LA NATURALEZA Y DESTINO DE LA FINCA EN ZONAS DE ESPECIAL PROTECCION, EN TERRENOS DE SECANO.

Es aquél destinado a construcciones o explotaciones vinculadas a usos que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca en suelo no urbanizable, situado en terreno de secano.

No se autorizarán en zonas de protección total.

Se autorizarán en zonas de especial protección, con las siguientes condiciones:

—Parcela mínima: sin limitación para fraccionamientos de suelo con anterioridad a 1982.

Nuevas parcelaciones: Fondo: 300 mts.

Fachada: 100 mts.

Superficie: 30.000 mts.

—Separación a linderos: 20 mts. a cualquier lindero.

—Número de plantas: 1 planta.

—Altura máxima: 6 mts. a línea de cornisa y 10 mts. a cumbre.

—Edificabilidad: $0,02 \times 30.000 \text{ m}^2 = 600 \text{ m}^2$.

—Máxima superficie construida: Las construcciones vinculadas a cualquier parcela, no podrán superar la superficie máxima de 500 m².

—Otras condiciones:

No se permitirán actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

No se permitirá el conjunto de edificaciones que puedan constituir núcleo de población.

No se permitirá el fraccionamiento del suelo en parcelas con superficies inferiores a 30.000 m².

CAPITULO II

MEDIDAS DE PROTECCION EN SUELO NO URBANIZABLE.

1. Ambito de aplicación:

Se clasifica el suelo no urbanizable, teniendo en cuenta su vocación, uso y valor ecológico, en tres categorías:

1.—Zonas de Protección Total.

2.—Zonas de Especial Protección.

3.—Zonas con limitación de actividades.

Se establece para todo el Término Municipal, reflejándose en los planos de Estructura General, el suelo no urbanizable de Especial Protección, a escala 1:10.000.

En España, la declaración de zepas es un proceso abierto que se inició en 1989.

Hasta la actualidad se han designado 139 zepas distribuidas en 14 Comunidades Autónomas que suponen una superficie de 2.388.910 hectáreas, el 4,3% de la superficie total de nuestro país.

A este respecto cabe destacar que España, que representa el 22,7% del territorio comunitario, contribuye con el 42,7% de la superficie total de la red Europea de zonas designadas por el conjunto de los doce.

La prolongación del Parque Natural de Monfragüe está situada en las riveras del Término Municipal de Talaván.

Comprende un conjunto de sierras, que se extienden al sur del río Tajo.

El clima es templado con otoño e invierno suave y primaveras cortas. Destaca la intensa sequía estival con temperaturas muy elevadas. Las precipitaciones son de tipo oceánico con una media de 700 mm. anuales, siendo las de otoño invierno las más importantes.

Geológicamente la mayor parte de la zona está constituida por materiales silíceos paleozoicos formados por pizarras, esquistos y cuarcitas. En su extremo discurre el río Tajo entre sobresalientes bloques de cuarcitas y laderas pizarrosas.

La orientación de las laderas de las sierras hacia el norte determinan un microclima que influye notablemente sobre el desarrollo de la vegetación. En las solanas, cálidas y secas predominan las encinas con acebuches, jaras, romeros y cantuesos. En las umbrías, más frescas y húmedas, abundan alcornocos y quejidos con magníficas madroñeras, cornicabras y brezales de porte casi arbóreo. Bordeando el río arroyos hay interesantes sotos de alisos, frenos, sauces y ojarazos con tamujo en los lugares más secos y soleados. Las llanuras que se extienden al pie de las sierras están ocupadas por dehesas, bosques de encinas aclarados por el hombre para un mejor aprovechamiento ganadero, agrícola y forestal.

La fauna que alberga esta zona posee un alto valor e interés. En el Parque Natural de Monfragüe se reproducen no menos de 200 especies de vertebrados, y otras muchas acuden a invernar o utilizan este espacio como lugar de descanso y alimentación en sus migraciones.

Esta gran diversidad está propiciada por la variedad de biotopos que están representados en Monfragüe, lo que asegura a la fauna buenos refugios y abundante alimento. Entre los mamíferos caben ser destacados el linco, nutria, gato montés, ciervo, jabalí, garduña, gineta, así como numerosas especies de quirópteros.

Dentro del grupo de los reptiles son especies comunes la culebra de herradura, culebra bastarda, lagarto ocelado, galápago leproso y galápago europeo.

Entre los anfibios destacan el sapo portero ibérico, sapo de espuelas, tritón ibérico, etc.

La ictiofauna es rica en endemismo, destacando el barbo, comiza, boga de río y caladino; entre las numerosas especies exóticas introducidas, destacan el black bass y el lucio.

Las aves son, sin embargo, el grupo más diverso y con mayor interés.

Algunas especies tienen su supervivencia gravemente amenazada, como es el caso del águila imperial ibérica, buitre negro y cigüeña negra. Otras como el buitre leonado, mantienen en la zona poblaciones muy numerosas, y otras muchas destacan por su alto interés, como el águila culebrera, águila calzada, búho real, multitud de pequeñas aves como la curruca rabilarga, collalba rubia, avión roquero, collalba negra, golondrina daurica, martin pescador y un largo etc.

2. Zonas de Protección Total:

En las que se limita al máximo las intervenciones sobre el medio natural o el paisaje, incluso las destinadas a la explotación de los recursos naturales del suelo.

Se establece esta limitación, en la zona marcada para la riveras del Río Almonte y el Río Tajo.

Para aquellas actividades limitadas, será necesaria la Tramitación de Expedientes de evaluación de impacto ambiental.

3. Zonas de Especial Protección:

La medida de protección se establece, limitando todas las intervenciones sobre el medio natural o el paisaje, exceptuándose las destinadas a la explotación de los recursos naturales del suelo, que no afecten a la fauna, la flora y la vegetación natural que componen el propio ecosistema.

Se establece esta protección, para la Zona Norte, de los Llanos de Cáceres; El embalse del Gallo, y las Zonas de paso y estancia de grullas, marcadas en los planos.

Es necesaria la tramitación de expediente de Evaluación de Impacto Ambiental, conforme al articulado que se desarrolla con posterioridad.

4. Zonas con limitación de actividades:

Abarca todo el territorio municipal y se define por la evaluación del impacto ambiental, que sobre la población humana, la fauna, la flora, la vegetación, el suelo, el agua, el aire, el clima, el paisaje y los ecosistemas presentes en el área pueden ser afectados.

5. Estudio de Impacto Ambiental:

El órgano administrativo competente a los efectos de Declaración de Impacto Ambiental, en el ámbito territorial de la Comunidad

Autónoma de Extremadura es la Agencia de Medio Ambiente de la Consejería de Urbanismo, Medio Ambiente y Turismo de la Junta de Extremadura.

5.1. Estudio detallado de Impacto Ambiental:

Los proyectos públicos o privados consistentes en la realización de las actividades comprendidas en el Anexo I de las presentes normas, cuya realización o autorización corresponda a la Administración Autónoma de Extremadura, deberá someterse a un estudio detallado de impacto ambiental, por el trámite establecido en el Real Decreto 1131/88 de 30 de septiembre (Rep. Leg. 1988, 2038), que deberá ser informado por el órgano ambiental con carácter preceptivo a la autorización de dicho proyecto por el organismo competente en razón de la materia.

Dicho estudio incluirá en sus respectivos proyectos al menos, los siguientes datos:

- a) Descripción del proyecto y su acciones.
- b) Examen de alternativas técnicamente viables y justificación de la adoptada.
- c) Inventario ambiental y descripción de interacciones ecológicas o ambientales clave.
- d) Identificación y valoración de impactos tanto en la solución propuesta como en sus alternativas.
- e) Medidas correctoras que han de tomarse con especificación de presupuesto, planos y seguimiento.
- f) Programas de vigilancia ambiental.
- g) Documento de síntesis.

5.2. Estudio abreviado de Impacto Ambiental:

Los proyectos públicos o privados consistentes en la realización de las actividades comprendidas en el Anexo II de la presente norma, que se lleven a cabo en territorio extremeño, cuya realización o autorización corresponda a la Administración Autónoma de Extremadura, en tanto puedan repercutir en los ecosistemas a que se refiere el art. 7.8) del Estatuto de Autonomía (R. 1983, 325) de Extremadura, deberán someterse a un estudio abreviado de Impacto Ambiental, que deberá ser informado por el órgano ambiental con carácter previo a la autorización o aprobación de dicho proyecto por el organismo competente por razón de la materia.

Dicho estudio deberá contener al menos de los siguientes datos:

- a) Descripción breve de la actividad.
- b) Examen de alternativas técnicamente viables y justificación de la solución adoptada.

- c) Breve descripción del medio físico y natural.
- d) Descripción de los efectos directos o indirectos que las acciones previstas en el Proyecto puedan causar en el ecosistema.
- e) Valoración de los efectos señalados en el apartado anterior.
- f) Descripción de medidas protectoras y correctoras para minimizar o evitar el impacto que pueda causar la actividad sobre el medio ecológico en que se va a desarrollar, incluyendo el presupuesto y periodo de ejecución para llevarlos a la práctica.

El órgano ambiental podrá exigir un estudio más detallado cuando una de las actividades incluidas en el artículo anterior se pretenda desarrollar en una zona de gran interés natural o de valor ecológico importante.

A N E X O I.

Actividades que han de ser objeto de Estudio de Impacto Ambiental Detallado:

- Centrales eléctricas.
- Autopistas, autovías, carreteras, ferrocarriles, así como variante y mejoras de trazado.
- Aeropuertos, aeródromos deportivos o pistas de aterrizaje.
- Embalses con capacidad superior a 3 Hm³.
- Obras de canalización y regulación de cursos de agua.
- Clubes náuticos y embarcaderos.
- Plantas de tratamiento de aguas residuales con capacidad para más de 10.000 habitantes.
- Plantas de control o tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos con capacidad para más de 10.000 habitantes.
- Instalaciones de almacenamiento de Residuos Tóxicos y peligrosos.
- Instalaciones de almacenamiento de residuos radiactivos.
- Líneas de transporte de energía eléctrica de media y alta tensión.
- Maniobras militares y campos de entrenamiento.
- Primeras repoblaciones cuando entrañe riesgo de graves transformaciones ecológicas negativas.

A N E X O II.

Actividades que han de ser objeto de Estudio de Impacto Ambiental Simplificado:

- Embalses con capacidad inferior a 3 Hm³.
- Plantas de tratamiento de aguas residuales con capacidad para menos de 10.000 habitantes.
- Planta de control o tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos con capacidad para menos de 10.000 habitantes.
- Líneas de transporte de energía eléctrica de baja tensión.
- Actividades extractivas (Graveras, Canteras y explotaciones mineras).
- Plantas de tratamiento de áridos.
- Desbroce de matorral en laderas con pendiente superior al 8%
- Explotaciones ganaderas intensivas de carácter industrial, avícolas a partir de 5.000 cabezas y de ganado vacuno o porcino a partir de 5.000 cabezas y de ganado vacuno o porcino a partir de 100 cabezas.
- Piscifactorías.
- Trazado de pistas forestales, caminos rurales y cortafuegos.
- Campañas antiplagas.
- Cementerios de automóviles
- Planes generales, normas subsidiarias, planes parciales y especiales.
- Grandes equipamientos sanitarios, comerciales, docentes y deportivos no previstos en el planeamiento vigente.
- Pistas y circuito de carreras de automóviles y motocicletas.
- Campamentos de turismo e instalaciones hoteleras.
- Actividades comprendidas en el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
- Colocación de antenas y repetidores de radio y televisión.
- Puertos deportivos.
- Introducción de especies exóticas.
- Construcción de edificios fuera de las delimitaciones de los respectivos suelos urbanos.

NORMAS PARA LA SUSCRIPCION AL DIARIO OFICIAL DE EXTREMADURA DURANTE EL EJERCICIO 1996

I. CONTENIDO.

La suscripción al Diario Oficial de Extremadura dará derecho a recibir un ejemplar de los números ordinarios (martes, jueves y sábado), extraordinarios, suplementos ordinarios e índices que se editen durante el período de aquélla.

Los suplementos especiales (Suplemento E) se facilitarán a los interesados al precio público que se establece en la Orden de 2 de noviembre de 1995, por la que se fija la cuantía de los precios públicos correspondientes a venta de publicaciones e inserción de publicidad en el Diario Oficial de Extremadura (D.O.E. n.º 130, de 7/11/1995).

2. FORMA.

2.1. Cumplimente el MODELO 50 que facilitará la Administración del Diario Oficial o cualquiera de las Entidades colaboradoras.

2.2. Las solicitudes de suscripción deberán dirigirse al Negociado de Publicaciones de la Consejería de la Presidencia y Trabajo. Avenida del Guadiana, s/n. - 06800 MERIDA (Badajoz).

3. PERIODOS DE SUSCRIPCION.

3.1. Las suscripciones al D.O.E. serán por AÑOS NATURALES INDIVISIBLES (enero-diciembre). No obstante, en los casos en que la solicitud de alta se produzca una vez comenzando el año natural, la suscripción podrá formalizarse por el semestre o trimestre naturales que resten.

3.2. La alta de las suscripciones, bien sean semestrales o trimestrales, a efectos de pago, se contarán desde el día primero de cada trimestre natural, cualquiera que sea la fecha en que el interesado la solicite. La Administración del Diario Oficial no estará obligada a facilitar los números atrasados al período transcurrido de cada trimestre, salvo en supuestos de peticiones individualizadas y siempre que existan ejemplares disponibles.

4. PRECIOS.

4.1. El precio de la suscripción para el año 1996, es de 11.000 pesetas. Si la suscripción se formaliza a partir del mes de abril, su importe para los nueve meses restantes es de 8.250 pesetas. Si se produce a partir de julio, el precio para los seis meses que restan del año será de 5.500 pesetas, y si se hiciera desde octubre, el precio será de 2.750 pesetas, para el último trimestre.

4.2. El precio de un ejemplar suelto ordinario o extraordinario es de 100 pesetas.

4.3. El precio de un ejemplar de suplemento especial (Suplemento E) es de 600 pesetas si tiene menos de 60 páginas y 1.500 pesetas si tiene 60 o más páginas.

4.4. No se concederá descuento alguno sobre los precios señalados.

5. FORMA DE PAGO.

5.1. El pago de las suscripciones se hará por adelantado. Los abonos se efectuarán en impreso normalizado MODELO 50 (Decreto 42/1990, de 29 de mayo, D.O.E. núm. 44 de 5 de junio de 1990), en cualquiera de las Entidades colaboradoras (Bancos: Atlántico, B.B.V., Central-Hispano, Santander, Comercio, Banesto, Exterior, Popular, Zaragoza, Extremadura, Pueyo, B.N.P., Madrid, Credit Lyonnais y Bankinter; Cajas: Caja de Extremadura, Caja de Ahorros de Badajoz, Caja de Ahorros de Salamanca y Soria, la Caixa, Caja de Ahorros de Madrid, Caja Postal de Ahorros, Caja Rural de Extremadura y Caja Rural de Almedrales), debiendo enviar del MODELO 50 los ejemplares 1 y 4 (blanco y rosa) al Negociado de Publicaciones.

5.2. No se acepta ningún otro tipo de pago.

5.3. En el MODELO 50 deberá figurar el número de Código del Precio Público del Diario Oficial de Extremadura. (Código número 11101 - 1).

6. RENOVACION DE SUSCRIPCIONES.

6.1. Las renovaciones para el ejercicio 1997 completo de acuerdo con los Precios Públicos y forma de pago expresadas en los números anteriores, serán admitidas por el Negociado de Publicaciones hasta el 31 de diciembre de 1996. Transcurrido dicho plazo sin que el pago hubiera sido realizado, se procederá a dar de baja al suscriptor, quedando interrumpidos los envíos.



Diario Oficial de
EXTREMADURA

Depósito Legal: BA-100/83

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Presidencia y Trabajo

Secretaría General Técnica

Avda. del Guadiana, s/n. 06800 - MERIDA
Teléfono: (924) 38 50 16 Telefax: 38 50 90

Imprime: Editorial Extremadura, S.A.

Camino Llano, 9 - Cáceres

Franqueo Concertado 07/8



Precio ejemplar: 600 Ptas.