



S U M A R I O

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 La Haba.*

A N E X O

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE LA HABA

NORMAS URBANISTICAS

TITULO I GENERALIDADES

Artículo 1.—OBJETO.

Constituye el objeto de las presentes Normas la regulación de las condiciones de planeamiento, urbanización y edificación del municipio de LA HABA en la provincia de Badajoz.

Artículo 2.—AMBITO DE LA APLICACION.

Se incluye en el ámbito de aplicación de las presentes Normas, la totalidad de la superficie del término municipal de LA HABA.

Artículo 3.—PRELACION DE NORMAS.

La normativa urbanística en el Ayuntamiento de LA HABA, tendrá la siguiente prelación:

1.—Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

2.—Reglamentos para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; Decretos 2.159/1978, de 23 de junio, de Planeamiento; 3.288/1978, de 25 de agosto, de Gestión Urbanística; 2.187/1978, de 23 de junio, de Disciplina Urbanística.

3.—Las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 4.—LIMITES A LA APLICACION DE LA LEY.

Por tratarse de un municipio con censo inferior a 25.000 habitantes y de conformidad con lo prevenido en la disposición adicional primera del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, las Normas contenidas en él relativas a la delimitación de áreas de reparto, cálculo del aprovechamiento tipo y definición del aprovechamiento susceptible de apropiación, no serán de aplicación al municipio de LA HABA, así como la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa por incumplimiento de los plazos para urbanizar o edificar.

TITULO II
NORMAS DE ORDENACION

CAPITULO I.—NORMAS DE PROTECCION

Artículo 5.—PROTECCION DE CARRETERAS

1.—La planificación, proyección, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras estatales, se ajustará a lo prevenido en la Ley 25/88, de 29 de julio y su correspondiente reglamento.

2.—Las limitaciones de la propiedad y las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección, así como las autorizaciones para realizar obras e instalaciones en dichas zonas, se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 20 al 28 ambos inclusive de la citada Ley.

Artículo 6.—PROTECCION DE LAS LINEAS DE ENERGIA ELECTRICA.

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

2.—En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 23 de noviembre de 1968, según se especifica a continuación:

—Edificios y construcciones $3,3+U/100$ metros con un mínimo de 5 metros

—Bosque, árboles y masas de arbolado $1,5+U/100$ metros con un mínimo de 2 metros.

(U = tensión compuesta en K.V.)

3.—En las líneas aéreas, para el cómputo de estas distancias se tendrá en cuenta la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

Artículo 7.—PROTECCION DE LAS AGUAS.

La regulación del dominio público hidráulico, la administración pública del agua, las servidumbres legales, los usos comunes y privados, las concesiones de aguas, el alumbramiento y utilización de aguas subterráneas, la definición de cauces, riberas, márgenes, la-

gos, lagunas, embalses, terrenos inundables y acuíferos subterráneos, así como cualquier otra cuestión referente a las aguas públicas del término municipal de LA HABA, se regirán por la Ley 29/85, de 2 de agosto, de Aguas.

Artículo 8.—PROTECCION MINERA.

1.—La actividad minera en el término municipal de LA HABA, se ajustará, en cuanto a regulación de aprovechamientos, explotaciones mineras, cancelación, caducidad de las mismas y condiciones para ser titular de derechos mineros y su transmisibilidad, por la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.

2.—En las minas de uranio existentes en el término municipal aunque se encuentren clausuradas o cerradas, queda expresamente prohibido el depositar material radioactivo de desecho.

Artículo 9.—PROTECCION DE LOS MONTES.

Será objeto de protección la propiedad forestal, es decir, la tierra en que vegetan especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, mediante la catalogación y deslinde de los mismos, la determinación de sus servidumbres y de las ocupaciones, así como el establecimiento ordenado de los aprovechamientos de los montes públicos y privados, todo ello de acuerdo con lo prevenido en la Ley de Montes de 8 de junio de 1957.

Artículo 10.—PROTECCION DE LA DEHESA.

La dehesa será objeto de especial protección como masa arbórea característica de Extremadura, intentándose la conservación del ecosistema dehesa con la explotación y transformación racional del mismo, lo que se llevará a cabo conforme a lo dispuesto en la Ley 1/1986, de 2 de mayo, sobre la Dehesa de Extremadura, aprobada por la Asamblea Extremeña.

Artículo 11.—PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.

El Tratado Constitutivo de la Comunidad Económica Europea de 25 de marzo de 1957, de plena aplicación a España, establece la obligación de conservar, proteger y mejorar la calidad del medio ambiente, contribuir a la protección de la salud de las personas y garantizar una utilización prudente y racional de los recursos naturales. La C.E.E. realizará las actividades necesarias tendentes al cumplimiento de esos fines.

Artículo 12.—PROTECCION DEL AMBIENTE ATMOSFERICO.

Este tipo de protección que consiste en prevenir, vigilar y corregir

las situaciones de contaminación atmosférica, cualquiera que sean las causas que las produzcan, se llevará a cabo a través de la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, para lo que se señalarán los niveles máximos tolerables de presencia en la atmósfera de los contaminantes aislados o asociados con otros, obligándose a respetar los niveles de emisión tolerables.

Artículo 13.—CONSERVACION DE LOS ESPACIOS NATURALES.

La protección, conservación y mejora de los recursos naturales y, en particular, las relativas a los espacios naturales y a la flora y faunas silvestres, se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 4/1989, de 27 de marzo. Se llevará a cabo una planificación de dichos recursos, se calificarán los espacios naturales protegidos en parques, reservas naturales, monumentos naturales y paisajes protegidos, se adoptarán las medidas necesarias para garantizar la conservación de las especies, de la flora y de la fauna que viven en estado silvestre, con especial atención a las especies autóctonas y se dan las normas especiales de protección de las especies en relación con la caza y la pesca continental.

Artículo 14.—PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO.

1.—Integran el Patrimonio Histórico los inmuebles y objetos muebles de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico o técnico. También forman parte del mismo el Patrimonio Documental y Bibliográfico, los yacimientos y zonas arqueológicas, así como los sitios naturales, jardines y parques que tengan valor artístico, histórico o antropológico.

2.—Los bienes más relevantes deberán ser inventariados y la declaración de su interés se efectuará por la Administración, previa la instrucción de expediente, todo ello de conformidad con lo prevenido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

Artículo 15.—EVALUACION DEL IMPACTO AMBIENTAL.

Los proyectos, públicos o privados, consistentes en la realización de obras, instalaciones o de cualquier otra actividad establecida por la Ley, deberán someterse a una evaluación de impacto ambiental en la forma prevista en el Real Decreto Legislativo 1.302/1986, de 28 de junio.

Artículo 16.—RESIDUOS TOXICOS Y PELIGROSOS

1.—La Ley 20/1986, de 14 de mayo, establece el régimen jurídico básico necesario para que, en la producción y gestión de residuos

tóxicos y peligrosos, se garantice la protección de la salud humana, en defensa del medio ambiente, y la preservación de recursos naturales, mediante un régimen general de autorizaciones responsabilidades y sanciones.

2.—Queda expresamente prohibido el depósito de material radioactivo de desecho en cualquier lugar del término municipal, incluso en las minas de uranio existentes.

Artículo 17.—AUTORIZACIONES PARA ESPECTACULOS PUBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS.

Todas las actividades de este tipo, teatros, cines, conciertos, espectáculos deportivos de cualquier clase, cerrados o al aire libre, restaurantes, bares, cafeterías, pistas de baile, etc., se regularán por lo dispuesto en el Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, aprobado por el Real Decreto 2.816/1982 de 27 de agosto, debiendo de someterse a las autorizaciones establecidas en dicho precepto y en las condiciones técnicas, acústicas, sanitarias y de seguridad en él señalados.

Artículo 18.—ACTIVIDADES REGULADAS.

1.—Industrias peligrosas, insalubres o nocivas.— Las industrias fabriles que deben ser consideradas como tales de acuerdo con las clasificaciones establecidas en el artículo 3 del Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto de 30 de noviembre de 1961, número 2.414/1961) sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia superior a 2.000 metros a contar del núcleo más próximo de población agrupada.

2.—Industrias molestas.—En relación con las actividades molestas, aparte de lo dispuesto sobre su emplazamiento, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de las licencias y en todo caso para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos, y demás actividades que puedan producir humos, polvo, etc., deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

3.—Pescadería, carnicería y vaquería.—Las pescaderías, carnicerías y similares que pretendan establecerse en el interior de la población, deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas.

4.—Productos petrolíferos para la calefacción y otros usos no industriales.—La utilización de productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales se regirá por el Reglamento del Ministerio de Industria aprobado el 21 de junio de 1968.

5.—Ruidos y vibraciones.—En los comercios, casas-habitación, edificios y locales públicos en general, no podrán instalarse en lo sucesivo motores fijos, cualquiera que sea su potencia, sin la previa autorización municipal. Lo mismo se aplicará en caso de instalación de grupos electrógenos de reserva en teatros, cines y demás locales de pública concurrencia, así como las instalaciones de aireación, refrigeración y calefacción por aire caliente. Se tendrá en cuenta el nivel sonoro máximo admitido en las industrias ubicadas en las zonas residenciales.

6.—Explosiones e incendios.—La instalación de actividades que exijan la utilización de primeras materias de naturaleza inflamable o explosiva se prohibirá en locales que formen parte de edificios destinados a viviendas. Las instalaciones destinadas al depósito de películas, petróleo o productos derivados, pirotecnias, polvorines, garajes y estaciones de servicio, deberán atenerse en cuanto a su localización y características técnicas de protección, a lo previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas (artículo 25) y demás Reglamentos específicos que les afecten. Los centros de gases envasados se ajustarán, en lo que se refiere a las condiciones de su ubicación y características de las instalaciones, a la Orden Ministerial de 23 de mayo de 1961 y Orden Ministerial de 1 de diciembre de 1964 del Ministerio de Industria. Las pirotecnias y polvorines, según se establece en el artículo 22 del Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, deberán cumplir las disposiciones del Reglamento Provisional de Explosivos, aprobado por Real Decreto de 27 de diciembre de 1946. Las instalaciones y funcionamiento de centrales eléctricas, líneas de transportes eléctricos y estaciones transformadoras, se regirán por la Orden Ministerial de 23 de febrero de 1949 (B.O.E. de 10 de abril), referente a "Instrucciones y Reglamentos para Instalación y Funcionamiento de Centrales, Líneas de Transportes y Estaciones Transformadoras", y por el Decreto 3.151/1968, de 28 de noviembre, referente a "Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión". La instalación de estaciones transformadoras en el interior de edificios, se regulará por lo establecido en el artículo 17 y concordantes del "Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión", Decreto 2.413/1977, de 20 de septiembre.

7.—Riesgos mecánicos.—La protección contra riesgos de la edificación se regirá por las normas específicas de seguridad de las estructuras de hormigón, estructuras de acero, forjados, prefabricados, tramos metálicos y sobrecargas y elevadores.

Artículo 19.—ANUNCIOS Y CARTELES.

En la colocación de anuncios en la zona de servidumbre de las carreteras, se estará a lo dispuesto en su legislación específica.

Fuera de las zonas de servidumbre de las carreteras se prohíben todo tipo de anuncios que se pinten sobre rocas, taludes, faldas de montañas, etc., y los carteles que constituyan un atentado contra la naturaleza y la intimidad del hombre ante el paisaje.

Artículo 20.—MATERIALES DE CUBIERTA Y CERRAMIENTO EN LA EDIFICACION.

1.—No se autorizan las construcciones cuya cubierta pueda producir reflejos al sol, tenga brillo molesto o cuyos materiales presenten un color o textura que supongan una ruptura del todo dominante en el resto de las edificaciones.

2.—Se fomentará la utilización de materiales que predominen en el resto de las construcciones y cuya entonación con el paisaje estén perfectamente avalados por la experiencia, siendo en principio obligatorio el color rojo-teja para cualquier tipo de cubierta.

3.—Se prohíbe el fibrocemento visto en su color en cubiertas o depósitos vistos en zonas residenciales.

Artículo 21.—BASUREROS Y ESTERCOLEROS.

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados o vía de circulación peatonal y se rodearán de pantallas arbóreas. La distancia de su emplazamiento al lugar habitado más próximo será por lo menos de 2.000 metros. Se recomienda, no obstante, la instalación y uso de vertederos controlados mediante compactación.

Artículo 22.—CEMENTERIOS DE VEHICULOS.

Se tendrá en cuenta en su localización la influencia que puedan tener sobre el paisaje. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado.

CAPITULO II.—NORMAS DE ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 23.—OBJETO Y CONTENIDO.

En desarrollo de estas Normas podrán formularse Estudios de Detalle tanto de alineaciones y rasante como de ordenación de volúmenes de acuerdo y con sujeción a las limitaciones específicas que a continuación se definen:

a) El establecimiento de alineaciones y rasantes se limitará a completar las que ya estuvieren señaladas en el Suelo Urbano o a reajustar y adaptar las previstas en dicho instrumento de or-

denación de acuerdo con las condiciones que al respecto se fijan en el mismo.

b) En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres, sin que en ningún caso la adaptación o reajuste realizado pueda originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de dicho reajuste o adaptación.

c) Se pueden formular Estudios de Detalle de Ordenación de Volúmenes, completados, si se desea, con la incorporación de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio, completando así la red de comunicaciones exteriores. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación de suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en estas Normas, ni alterar el uso exclusivo o predominante de la zona en que se sitúa la edificación, debiendo respetarse en todo caso el coeficiente de edificabilidad asignado.

d) Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea su objeto, no podrán contener determinaciones propias de instrumentos de ordenación de rango superior y, en ningún caso, ocasionarán perjuicios ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Artículo 24.—DOCUMENTACION.

Los Estudios de Detalle contendrán la siguiente documentación mínima:

a) Memoria justificativa de la conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

b) En el caso de ordenación de volúmenes, estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en estas Normas y de las que se obtienen de las propuestas en el Estudio de Detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el apartado c) del artículo anterior.

c) Planos a escala adecuada, como mínimo 1:500, que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

Artículo 25.—TRAMITACION.

La tramitación de los Estudios de Detalle se desarrollará de acuerdo con las determinaciones y conforme al procedimiento previstos en los artículos 91 y 117 del Texto Refundido de la Ley sobre el

Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en el artículo 140 del vigente Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley.

CAPITULO III.—NORMAS DE URBANIZACION

Artículo 26.—AMBITO DE APLICACION.

1.—Las Normas que a continuación se establecen serán de obligatoria observancia en todos los proyectos que de obras de urbanización se tramiten bajo la presente normativa, en el desarrollo y ejecución de la misma para la dotación de los servicios de infraestructuras necesarios en áreas del suelo urbano.

2.—Asimismo las redes municipales existentes tratarán de adecuarse a las prescripciones establecidas en estas Normas, siendo asimismo preceptiva su observancia, cuando ello fuere posible, en las obras de renovación o reforma que se lleven a efecto en dichas redes.

Artículo 27.—POTABILIDAD DE LAS AGUAS.

Se entiende por agua potable aquella que cumple las condiciones de potabilidad previstas por la autoridad sanitaria. Será debidamente depurada y, en todo caso, acusará la presencia de cloro libre y en proporción de 0,2 partes por millón.

Artículo 28.—DOTACION MINIMA.

1.—La dotación mínima de agua potable en zonas residenciales no será nunca inferior a 180 litros por habitante y día.

2.—Para riego y otros usos se dotará la cantidad de agua que justifiquen las características de la actuación.

3.—Será preciso justificar documentalmente la disponibilidad de caudal suficiente, según dotaciones mínimas exigidas, indicando la fuente de procedencia, bien se trate de la red municipal bien de manantiales o pozos. En caso de no proceder de la red municipal, o en defecto de ésta, se justificará asimismo la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis.

Artículo 29.—CARACTERISTICAS DE LA RED DE AGUA.

1.—La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera. El consumo máximo para el cálculo de dicha red se obtendrá multiplicando por 2,4 el consumo diario medio.

2.—Su distribución se hará subterránea, según zanjas trapeciales de

60 centímetros de profundidad mínima, e irá colocada sobre lecho de arena de espesor no menor de 10 cm.

3.—La capacidad mínima de los depósitos deberá calcularse para el consumo total de un día punta.

Artículo 30.—CAUDAL DE SANEAMIENTO.

El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento, será como mínimo, igual al calculado para la dotación de agua, con excepción de la prevista para el riego, incrementado en el caudal deducible de las estimaciones pluviométricas del término, y en defecto de las mismas, en una cantidad de 10 litros por segundo y hectárea, afectándose de un factor de esorrentía igual a 0,7 para calles pavimentadas y de 0,3 para áreas no pavimentadas.

Artículo 31.—RED DE ALCANTARILLADO.

1.—La evacuación de aguas residuales se establecerá normalmente mediante red de alcantarillado, adecuado a la zona que ha de servir, situada a más de un metro de profundidad y, en todo caso, por debajo de la red de agua potable.

2.—Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

Artículo 32.—FOSAS SEPTICAS.

En caso de que por la naturaleza o pendiente del terreno y por el carácter extendido o diseminado de las edificaciones se propusiera la solución de fosa séptica, unifamiliar o plurifamiliar, para la depuración de las aguas residuales, deberá localizarse la misma lejos de los lugares de captación de aguas para usos domésticos, de forma que ésta no pueda resultar contaminada por los efluentes provenientes de las fosas sépticas o pozos absorbentes correspondientes.

Artículo 33.—VERTIDOS.

1.—Cuando el efluente no vierta directamente al colector municipal, sino a una vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse acompañar la oportuna concesión del Organismo competente, con el expediente aprobado y el Proyecto técnico ajustado a las condiciones de vertido que imponga dicho Organismo.

2.—No se permitirá el vertido a cauces normalmente secos, ni aún con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las solu-

ciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

3.—Cuando el efluente procedente de la Estación Depuradora sea utilizado para el riego, será preceptivo que dicha estación depuradora esté situada a una distancia no inferior a 2.000 metros del núcleo de población más próximo. Cuando las características del terreno no permitan mantener esta distancia, se estará a lo dispuesto en la legislación específica al respecto, vigente en su momento.

Artículo 34.—REDES DE ENERGIA ELECTRICA.

1.—La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0,6 KW/h habitante, sin que en ningún caso dicha dotación pueda resultar menor de 3,0 KW por vivienda.

2.—El cálculo y ejecución de las redes de distribución de alta y baja tensión y de los centros de transformación se realizará de acuerdo con el Reglamento de Alta Tensión, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y demás disposiciones oficiales vigentes en su momento.

3.—Las redes de distribución en baja tensión serán preferiblemente subterráneas. En los casos en que no sea así se tratará de salvaguardar el aspecto estético, tanto de las líneas como de las instalaciones de transformación y elementos accesorios.

4.—En cualquier caso, la disposición subterránea de la red tendrá carácter obligatorio en zonas donde la previsión de potencia a distribuir sea superior a 2,5 KW/km².

5.—Respecto a las líneas de alta tensión, cuando su tendido sea aéreo, deberán respetarse las servidumbres y no construir a distancia inferior a 5 metros del conductor.

Artículo 35.—ALUMBRADO PUBLICO.

1.—Las líneas de distribución para el alumbrado público, serán siempre subterráneas.

2.—El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este respecto la iluminación requerida para el alumbrado público (de 1 a 1,5 metros del pavimento) será como mínimo:

—En vías principales o de 10 o más metros de ancho: 10 lux y coeficiente de uniformidad 1/3.

—En vías secundarias: 5 lux y coeficiente de uniformidad 1/3.

3.—Todos los elementos de la instalación de alumbrado, tales como báculos, luminarias, conductores, etc., deberán ser según modelos y calidades previamente aprobadas y homologadas por el ayuntamiento de LA HABA.-

Artículo 36.—SISTEMA VIARIO.

1.—El sistema viario se proyectará o adaptará conforme a las necesidades de circulación, previstas o constatadas, y ajustándose a las siguientes Normas:

—Vías principales de circulación rodada, ancho mínimo de calzada: 10 metros.

—Vías secundarias de circulación rodada, ancho mínimo de calzada: 4,5 metros.

—Aceras de peatones en vías de circulación rodada, ancho mínimo: 1,00 metros.

—Calles o sendas exclusivamente peatonales, ancho mínimo: 2 metros.

2.—Queda prohibida expresamente la incorporación de las carreteras de cualquier tipo al sistema viario propio de las áreas poblacionales, no permitiéndose acceso directo de las viviendas o parcelas a las carreteras. En situaciones existentes de hecho en las que resultase vulnerada tal prohibición, el Ayuntamiento, cuando ello fuere posible, procurará la subsanación de tal deficiencia mediante la incorporación a la red de vías de servicio adyacentes a la carretera de que se trate.

Artículo 37.—APARCAMIENTOS.

1.—Los aparcamientos o estacionamientos se localizarán contiguos a las edificaciones y al margen de las bandas de circulación o en el interior de las parcelas, bien sean en superficie o subterráneos. Sus dimensiones mínimas serán de 2,20 metros por 4,50 metros y la previsión de superficie bruta por cada plaza se estima a razón de 20 m² por plaza.

2.—En cuanto a su número, las previsiones a considerar serán las siguientes:

—Zonas residenciales: 1 aparcamiento/vivienda para las promociones de más de 2 viviendas.

—Zonas comerciales y edificios públicos: 1 aparcamiento/100 m² de superficie edificada.

—Zonas industriales: 1 aparcamiento/100 m² de superficie edificada o 5 operarios productores.

—Zonas deportivas: 3 aparcamientos/100 m² de superficie dedicada a ese uso.

Artículo 38.—JARDINERIA.

El tratamiento de los espacios libres públicos dependerá en general de su función y utilización, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado y especies vegetales adecuadas al clima de la zona en las bandas laterales de las vías de tránsito, sin dificultarse la visibilidad de las mismas, en los estacionamientos de vehículos, y en las calles y plazas peatonales comprendidas dentro del área objeto de la urbanización.

TITULO III

NORMAS DE EDIFICACION

CAPITULO I.—REGULACION GENERAL

Artículo 39.—AMBITO DE APLICACION.

Las disposiciones de carácter general que se transcriben en el subsiguiente articulado, serán de aplicación en toda la superficie del término municipal de LA HABA, cualquiera que sea la clase de suelo, con las anotaciones y limitaciones específicas que, en su caso, se establecen para cada una de las mismas.

SECCION I.—TERMINOLOGIA, DEFINICIONES Y LIMITACIONES

Artículo 40.—TERMINOLOGIA.

A los fines previstos en la presente Normativa, los conceptos que a continuación se definen tendrán el significado que taxativa y literalmente se expresan en el siguiente articulado de esta Sección.

Artículo 41.—ALERO.

Es la parte volada de la cubierta sobre fachada. Sirve para desviar las aguas de lluvia o para proteger de los rayos del sol.

Artículo 42.—ALINEACIONES ACTUALES.

Son los linderos de las fincas con los espacios libres y viales públicos existentes.

Artículo 43.—ALINEACIONES OFICIALES.

Son las líneas fijadas en los Planos correspondientes de este Pro-

yecto, que delimitan y definen las áreas edificables de los espacios libres exteriores (vías, calles, plazas, etc.) de uso público, o interiores (patios de manzana o fondo máximo edificable).

Artículo 44.—ALTURA DE EDIFICACION.

1.—Es la distancia vertical desde la acera, o, en su caso, terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado, o elemento superficial constructivo que forma el techo de la última planta.

2.—En el caso de forjado de cubierta no horizontal, la altura de la edificación quedará referida a la distancia media desde la rasante de la acera o terreno hasta los extremos inferior y superior de la cara inferior de dicho forjado o elemento.

Artículo 45.—ALTURA LIBRE DE PISO.

Es la distancia desde el pavimento o suelo de una planta hasta la cara inferior del techo de la misma, ambos terminados.

Artículo 46.—ALTURA DE PLANTA.

Es la distancia entre las caras superiores de los dos forjados consecutivos que limitan dicha planta. En el caso de planta alta sin forjado superior, la distancia se hallará incrementando en 30 centímetros la altura libre de piso.

Artículo 47.—COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.

Es la relación entre la superficie o volumen máximo edificable sobre un área y la superficie de dicho área. Se expresará en m^2/m^2 o m^3/m^2 , y en el caso de edificabilidad sobre solares se entenderá restringida a la superficie de la parcela neta edificable.

Artículo 48.—DENSIDAD.

Es el cociente entre el número de viviendas y la superficie de suelo en que se sitúan.

Artículo 49.—EDIFICIO EXCLUSIVO.

Es aquél cuyos locales o dependencias albergan actividades comprendidas en el mismo uso. No perderá este carácter un edificio por albergar aparcamientos u otros usos al servicio lógico de la actividad principal y que no constituyan una actividad propia diversa.

Artículo 50.—EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION.

Tendrán tal consideración las instalaciones y edificios erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas, que resultaren disconformes con las mismas. Se distinguen las siguientes situaciones o categorías:

a) Edificios o instalaciones afectados por nuevas alineaciones o incompatibilidad de usos. Son aquellos ubicados en fincas fuera de línea como resultado de las nuevas alineaciones que en desarrollo de esta normativa llegaren a establecerse, o destinados a usos determinados como incompatibles en la misma. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones exigidas por la higiene y la conservación del inmueble.

b) Edificios e instalaciones con exceso de volumen o superficie edificados sobre los máximos admitidos en las presentes Normas, pero sin estar afectados por nuevas alineaciones o incompatibilidad de uso. Son aquellos que, conservándose dentro de las alineaciones oficiales y destinándose a usos permitidos o compatibles, presentan en la actualidad una superficie o volumen total edificado superior al admitido como máximo edificable en esta normativa. Las obras que podrán realizarse en los mismos serán las de consolidación o reparación en cualquier caso, prohibiéndose las de incremento de volumen.

c) Edificios fuera de ordenación por rebasar la altura máxima prevista, por diferencia tipológica o por simple disconformidad con la aplicación estricta de la normativa. Se considerarán como tales los erigidos con anterioridad a las presentes Normas que incumplieran algunas de las condiciones establecidas en las mismas, salvo las de superficie y volumen máximo edificables, alineaciones oficiales y compatibilidad de usos. Podrán autorizarse en ellos cualquier tipo de obras, siendo necesario en las de ampliación de volumen la previa aprobación del Estudio de Detalle justificativo correspondiente.

Artículo 51.—ESPACIO LIBRE INTERIOR.

Es la superficie, continua o discontinua, de la parcela neta edificable no ocupada por la edificación sobre rasante.

Artículo 52.—FACHADA.

Es el paramento de la edificación en contacto con el exterior, con una inclinación superior a los sesenta grados. Se llamará exterior a la que dé a viario, a espacio público, a patio de manzana o a pa-

tio de parcela de más de 10 metros, e interior a la que dé a patio de parcela de 10 o menos metros de luces rectas.

Artículo 53.—FONDO MAXIMO EDIFICABLE.

Es el límite de la profundidad edificable de una parcela, medida desde las alineaciones oficiales exteriores de la manzana en que se ubica en cualesquiera de sus puntos y en direcciones perpendiculares a las mismas.

Artículo 54.—LIMITACION DE CONSTRUIR.

Fuera del límite establecido en el artículo anterior no se permitirá ningún tipo de construcción salvo las totalmente subterráneas para uso exclusivo de garaje o instalaciones.

Artículo 55.—MANZANA.

Unidad de división superficial definida por las alineaciones oficiales exteriores, según línea poligonal cerrada que la delimita.

Artículo 56.—MAXIMA OCUPACION DE PARCELA.

Es el porcentaje máximo de la superficie de parcela neta edificable que se autoriza a ocupar en cada una de las plantas permitidas.

Artículo 57.—NUCLEO DE POBLACION.

Se define como núcleo de población, a los efectos de la presente normativa, la agrupación de edificaciones destinadas a vivienda familiar, en número igual o superior a cuatro viviendas, o cuatro o más edificaciones para otro uso, incluíbles dentro de un círculo de 200 metros de radio, en la que concurren una o varias de las siguientes condiciones objetivas:

- a) Distancia media entre las edificaciones de la agrupación, inferior a 30 metros.
- b) Densidad de población superior a 0,5 familias/hectárea en terrenos de secano y a 4 familias/hectárea en terreno de regadío.
- c) Distancia mínima desde los límites de la agrupación a los servicios municipales de infraestructura o al núcleo de población más próximo, inferior a 500 metros.
- d) Dotación de servicios comunes a la agrupación superior a los de acceso rodado y abastecimiento de energía eléctrica.

Artículo 58.—PARCELA MINIMA.

Es la parcela cuya superficie neta edificable es de dimensiones su-

ficientes para su consideración como solar edificable. Sus dimensiones mínimas serán las que para cada clase de suelo se expresan en los respectivos artículos de estas Normas Urbanísticas bajo el epígrafe de fachada mínima.

Artículo 59.—PARCELACION.

Es la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes. Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación en la que los lotes resultantes de la misma incumplieren las condiciones de parcela mínima señaladas en las presentes Normas, salvo cuando concurrieren las circunstancias previstas en el artículo 258 del vigente Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 60.—PARCELA NETA EDIFICABLE.

Es la superficie del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

Artículo 61.—PASAJE.

Es todo espacio de planta baja de uso público cubierto por edificación cerrada, para acceso exclusivamente a locales comerciales y viviendas, y conexión peatonal entre espacios públicos.

Artículo 62.—PATIOS ABIERTOS.

Se entienden como tales los patios que presentan uno o más de sus lados abiertos a alineaciones oficiales exteriores.

Artículo 63.—PATIO DE MANZANA.

1.—Es el espacio libre incluido en la superficie de la manzana y delimitado por las alineaciones oficiales interiores de la misma. En ningún caso, tendrán tal consideración aquellos espacios interiores en cuyo perímetro no pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro.

2.—En los patios de manzana no se admite ningún tipo de construcción, con excepción de las subterráneas.

3.—Se prohíben los patios de manzana abiertos.

Artículo 64.—PATIO DE PARCELA.

Es el espacio libre situado dentro de la parcela neta edificable, cuya superficie mínima será tal que permita la inscripción en su in-

terior de un círculo de diámetro igual o superior a la tercera parte de la altura del mayor de los paramentos que conforman el patio, medida desde la rasante del pavimento del mismo hasta el límite de coronación de dicho paramento, sin que resulte en ningún caso el diámetro del círculo inscrito inferior a 3 metros. Los patios que sirvan sólo a una vivienda podrán reducirse a 6 m², con dimensión mínima en cualquier sentido de 2 metros o el tercio de la altura del patio, anteriormente descrita.

Artículo 65.—PATIO MANCOMUNADO.

Es el patio de parcela que se encuentra situado entre dos o más propiedades, siempre que los propietarios se hayan obligado fehacientemente en cuanto al reparto de sus cargas y beneficios.

Artículo 66.—PERIMETRO URBANO.

1.—Es la línea poligonal cerrada y continua que señala el límite entre el Suelo Urbano y el Suelo no Urbanizable.

2.—Su definición gráfica se lleva a efecto en los correspondientes Planos de este Proyecto.

Artículo 67.—PERIMETRO DE ZONA DE PROTECCION.

Es la línea poligonal cerrada que señala el límite de la Zona de Protección correspondiente, definiéndose gráficamente en los consiguientes Planos de Ordenación.

Artículo 68.—PIEZA HABITABLE

Es el espacio diferenciado de una edificación que se destina a la estancia o reposo de las personas. Su altura libre no será inferior a 2,50 metros y su dimensión mínima a 2 metros. Dispondrá de iluminación y ventilación directas.

Artículo 69.—PLANTA BAJA.

Es la planta del edificio cuyo piso se encuentra al nivel de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación o no excediendo de 1,00 metro sobre o bajo dicho nivel. Su altura libre no será inferior a 2,50 metros en uso de vivienda y a 3,00 metros en otros usos.

Artículo 70.—PORTAL.

Es el local de un edificio desarrollado desde el acceso exterior al mismo, hasta el núcleo de distribución interior. Su nivel de piso se

comprenderá entre los márgenes definidos anteriormente para planta baja.

Artículo 71.—RASANTES ACTUALES.

Son las que corresponden a los perfiles longitudinales de las vías existentes.

Artículo 72.—RASANTES OFICIALES.

Son las que corresponden a los perfiles longitudinales de las vías, definidas en los correspondientes Planos del presente Proyecto.

Artículo 73.—RETRANQUEO.

Es el espacio comprendido entre el plano vertical correspondiente a la alineación oficial y el de la superficie de la fachada. Podrá referirse también a los restantes linderos de la parcela.

Artículo 74.—SEMISOTANO.

Se entiende como tal la planta que tiene parte de su volumen sobre rasante y parte bajo ella, y no contabilizará como planta a efectos de número de plantas de la edificación cuando la cara superior del forjado que forma su techo se encuentre a una altura sobre la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación no superior a 1,00 metro, medido en cualquier punto de su perímetro.

Artículo 75.—SOBRADO, DOBLADO TROJE O BUHARDILLA.

Vacio de cubierta no habitable y preparado para ser destinado a almacén y otros usos agrícolas. En los edificios de nueva planta que se realicen, no podrá superar 1,20 metros de altura libre en fachada, ni sobrepasar el plano virtual del 50% de cubrición apoyado en dicha línea. No contabilizará como planta en edificios de una o dos alturas, pero sí en los restantes.

Artículo 76.—SOLAR EDIFICABLE.

Es la superficie de suelo apta para la edificación que satisface la totalidad de los requisitos siguientes:

- a) Estar clasificada como Suelo Urbano.
- b) Cumplir las condiciones de parcela mínima exigidas.
- c) Estar dotado de los servicios urbanos de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía

eléctrica, con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre él se prevea a construir.

Artículo 77.—SOTANO.

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta de edificación cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

Artículo 78.—SUPERFICIE EDIFICABLE.

La superficie edificable sobre una parcela es la resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad máximo admitido para la misma, expresado en m^2/m^2 , por la superficie de la parcela neta edificable.

Artículo 79.—SUPERFICIE EDIFICADA.

La superficie edificada es la comprendida entre los límites de la construcción de cada planta, incluyéndose en dicha superficie el 50% de las terrazas, porches, voladizos y demás elementos análogos utilizables y cubiertos y el 100% de los cuerpos volados cerrados.

Artículo 80.—SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA.

1.—La superficie total edificada sobre una parcela es igual a la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas de la construcción, excluyéndose de su cómputo los sótanos, semisótanos que cumplan la condición del artículo 74 de estas Normas y las construcciones permitidas sobre la cubierta.

2.—La superficie edificada sobre una parcela no será nunca superior a la superficie edificable de la misma.

Artículo 81.—TIPOLOGIAS.

Se distinguen las siguientes tipologías edificatorias, que habrán de utilizarse conforme a lo especificado en estas Normas, y en concreto en el Artículo 101:

1.—Edificación aislada (AS).—Es la situada en parcela independiente con solución de continuidad a otras edificaciones. Los retranqueos a fachadas y a linderos no serán inferiores a 3 metros

2.—Edificación pareada (PA).—Es la adosada a uno de los linderos medianeros, con retranqueos no inferiores de 3 metros a fachada

y a los otros linderos. Exige la edificación previa o simultánea del edificio al que se adosa.

3.—Edificación en hilera (HI).—Es la que se adosa a los linderos laterales de la parcela, y presenta retranqueo no inferior a 3 metros a fachada y al lindero posterior.

4.—Edificación en manzana cerrada densa (MD).—Es la que no presenta retranqueos exteriores, o tiene dicho retranqueo unificado para todo un frente de manzana completo mediante estudio de detalle, ocupando todo el solar en el frente de la alineación oficial en todas las plantas que sean obligatorias, con los patios de parcela que sean precisos, y que no se situarán a menos de 3 metros de la fachada. Tendrá un fondo máximo edificable de 24 metros en las plantas bajas dedicadas a vivienda y en las plantas altas.

5.—Edificación en manzana cerrada con patio de manzana (MM).—Es aquella que ocupa todos los frentes de alineaciones exteriores de las calles que la contornean, y en la que un Estudio de Detalle definen alineaciones interiores, que configuren uno o más patios de manzana. Tendrá las siguientes limitaciones:

a) La distancia mínima entre la fachada posterior y el testero de la parcela será de 3 metros.

b) El fondo de la alineación será el definido mediante Estudio de Detalle, y no será superior a:

$$F = (A - H)/2$$

siendo F: el fondo edificable medido desde la alineación de la calle y ortogonalmente a ella; A: la mínima distancia desde el centro de la alineación de fachada de la manzana hasta la alineación opuesta de la misma; H: la altura máxima permitida.

6.—Edificación en bloque abierto (BQ).—Es aquella compuesta por uno o varios bloques de dimensiones en planta inferiores a 60 metros por 24 metros, y cuya distancia a cualquier edificación es superior a 5 metros y a los dos tercios de la mayor de las dos alturas. Sólo se permiten en edificios exclusivos de dotaciones.

Artículo 82.—TRASTERO.

Espacio cerrado anexo a una vivienda, de dimensiones no superiores al 15% de la superficie útil de la vivienda, sin otras instalaciones que la eléctrica de iluminación y la de ventilación, utilizado para almacén de enseres domésticos.

Artículo 83.—USOS.

A los efectos de las presentes Normas se considerarán las siguientes clases o tipos fundamentales de usos:

1.—Residencial.—Es el que corresponde a las edificaciones destinadas a viviendas. Se distinguen las siguientes categorías:

I.—residencial unifamiliar, en la que el edificio se destina exclusivamente a albergar a una única familia o individuo, con acceso directo desde el exterior y en parcela exclusiva.

II.—residencial colectiva o plurifamiliar, constituida por varias viviendas agrupadas en una misma parcela.

2.—Industrial.—Correspondiente a los edificios, locales o instalaciones, dedicados a la ejecución de operaciones encaminadas a la obtención y transformación de primeras materias, así como al almacenaje y distribución mayoritario de productos naturales o manufacturados.

3.—Público y terciario.—Se incluyen dentro de este tipo a los restantes usos, englobados en las siguientes categorías según grupos de actividades homogéneas:

a) Asistencial: servicios públicos o privados dedicados a la asistencia social.

b) Administrativos: servicios de las Administraciones Públicas.

c) Comercial: establecimientos dedicados a la compraventa al por menor de mercancías.

d) Deportivo: edificios e instalaciones destinados a la práctica o enseñanza de la cultura física y el deporte.

e) Enseñanza: centros docentes de carácter público o privado.

f) Espectáculos: salas de cine, teatros, plazas de toros, discotecas, y demás locales o edificios destinados a esparcimiento público.

g) Garajes y aparcamientos: espacios cerrados o abiertos destinados a la guarda y estancia de vehículos automóviles.

h) Hotelero: locales o edificios destinados al alojamiento y/o manutención temporal de las personas: hoteles, restaurantes, residencias, bares, etc.

i) Oficinas: servicios privados en los que se desarrollan actividades burocráticas o administrativas.

j) Recreo y expansión: plazas, paseos, parques, jardines, y demás espacios libres destinados al ocio y esparcimiento ciudadano.

k) Religioso: edificios e instalaciones dedicados al culto y al recogimiento y formación espiritual.

l) Sanitario: establecimientos destinados a la atención, tratamiento y alojamiento de enfermos, o prevención de enfermedades.

m) Socio-cultural: instalaciones o edificios públicos o privados, des-

tinados a reuniones colectivas y vida social con fines predominantemente culturales.

n) Transportes y comunicaciones: redes y edificios complementarios de los servicios de uso público de comunicación y transporte de viajeros o mercancías: Correos, Telégrafos, Telefonía, autobuses urbanos e interurbanos, estaciones de servicio, etc.

ñ) Espacios libres y zonas verdes, que serán los destinados a parques, jardines, áreas de juego y recreo para niños, y áreas peatonales, que posean condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

4.—Agrícola y pecuario: es el uso correspondiente a las explotaciones agrícolas, forestales y ganaderas inherentes al suelo no urbanizable.

Artículo 84.—VACIO DE CUBIERTA.

Es el espacio comprendido sobre el forjado de techo de la última planta edificada y bajo la cubierta del edificio. Dicha cubierta no sobrepasará ni el plano inclinado al 50% apoyado en la línea de fachada exterior del citado forjado, ni 3,5 metros por encima de la altura máxima permitida. No presentará huecos de ventilación o iluminación a fachada exterior. No contabilizará como planta. Si se destina a usos agrícolas, se estará a lo dispuesto en el Artículo 75 (Sobrado, Doblado, Troje o Buhardilla).

Artículo 85.—VOLADIZOS.

1.—Se entiende por voladizo, toda construcción permanente y habitable que rebase la alineación de la calle en los planos de alineación o fachada. Sólo podrán construirse voladizos a una altura superior de 3,00 metros del nivel de la acera, debiendo quedar el saliente remetido a 0,20 metros como mínimo de la línea de bordillo.

2.—Se distinguen tres clases de voladizos:

a) Cuerpos cerrados. Son aquellos espacios que sobresalen de la alineación oficial cuyo frente dispone de paramento, independientemente de la existencia de huecos de ventilación o iluminación.

b) Terrazas. Son los voladizos no cerrados que se usan como estancia.

c) Balcones. Son los voladizos no cerrados que se usan como ventilación y vistas.

3.—Las condiciones constructivas son:

a) Para cuerpos volados cerrados. Se permiten únicamente en calles de ancho mayor a 10 metros. Habrán de retranquearse de las

medianeras al menos 1,20 metros, y no sobresalir más del 7% del ancho de la calle, con un máximo de 1,20 metros. No ocuparán más del 50% de la anchura de la fachada. Se prohíben sobre el fondo máximo edificable y sobre los retranqueos obligatorios. Contabilizan como superficie edificada.

b) Para terrazas. Se permiten únicamente en calles de ancho mayor a 8,00 metros; el saliente de la línea de fachada no será mayor del 5% del ancho de la calle y, como máximo, de 1,20 metros; deberán retirarse de las medianerías contiguas como mínimo, 60 centímetros.

c) Para balcones. El saliente no será mayor del 5% del ancho de la calle y como máximo de 0,50 metros; se deberá retirar de las medianerías contiguas al menos 40 centímetros.

Artículo 86.—VOLUMEN EDIFICABLE.

El volumen edificable de una parcela o solar es el resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad máximo admitido para la misma, expresado en m^3/m^2 , por la superficie de la parcela neta edificable.

Artículo 87.—VOLUMEN EDIFICADO.

El volumen edificado en cada planta de un edificio es el resultado de multiplicar su altura de piso por la superficie edificada de la misma, con exclusión de balcones, terrazas y porches que presenten abiertos dos o más de sus lados.

Artículo 88.—VOLUMEN TOTAL EDIFICADO.

El volumen total edificado sobre una parcela es el resultante de la suma de los volúmenes edificados en cada planta, excluyéndose los sótanos, semisótanos que cumplan la condición del artículo 74 de estas Normas, las partes bajo rasante de los semisótanos que no la cumplan y las construcciones permitidas sobre la cubierta.

Artículo 89.—ZONA.

Superficie de terreno que se caracteriza por estar afectada por criterios de planeamiento (usos, protección, condiciones de edificabilidad, etc.) homogéneos.

SECCION 2.—REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 90.—CLASIFICACION DEL SUELO.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 91 del Reglamento de

Planeamiento de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se clasifica el territorio del término municipal de LA HABA en Suelo Urbano y Suelo no Urbanizable.

Artículo 91.—SUELO URBANO.

Es el que queda delimitado por el perímetro establecido en el correspondiente Plano de este Proyecto y que reúne las características determinadas en el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 92.—SUELO NO URBANIZABLE.

Constituirán el Suelo no Urbanizable los restantes terrenos del término municipal no incluidos en el Suelo Urbano.

Artículo 93.—LIMITACIONES.

1.—En Suelo Urbano sólo se podrá edificar cuando los terrenos adquieran la condición de solar edificable definido en esta Normativa, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, estableciéndose como garantías exigibles a tal respecto las siguientes condiciones:

a) Que en la solicitud de licencia, el particular interesado se comprometa expresamente a la urbanización y edificación simultáneas, así como a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente que garantice la ejecución de las correspondientes obras de urbanización.

2.—El Suelo no Urbanizable estará sujeto con carácter general, además de a las que resultaren aplicables en virtud de otras disposiciones, a las siguientes limitaciones:

a) No podrán realizarse 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 a las construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en estas Normas, edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, que necesariamente hayan de emplazarse en medio rural, así como edificios aisla-

dos destinados a vivienda familiar en los que no exista posibilidad de formación de núcleos de población.

b) Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada, quedando prohibida las edificaciones características de las zonas urbanas.

c) En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos de esta clase de suelo, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en esta Normativa o en la Legislación agraria específica aplicable.

Todo ello conforme disponen los artículos 15 y 16 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

3.—En los espacios de Suelo no Urbanizable que por sus características, y según las presentes Normas, deban ser objeto de Especial Protección no podrán realizarse actuaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico objeto de la protección, o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por aquél.

SECCION 3.—INTERVENCION DE LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

Artículo 94.—ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

1.—Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de sus Reglamentos y de estas Normas.

2.—Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo que se realicen en el territorio municipal —ya sean por los particulares o por Organos de las Administraciones Públicas o Entidades de Derecho Público que administren bienes de aquéllas— siguientes:

- a) Las parcelaciones.
- b) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- c) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases.
- d) Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases.
- e) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases.

f) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

g) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el artículo 136 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.

h) Las obras de instalación de servicios públicos.

i) Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanaciones, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados, y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado y autorizado.

j) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones.

k) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases.

l) La modificación del uso de las edificaciones e instalaciones.

m) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

n) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

o) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

Artículo 95.—CLASIFICACION DE LOS ACTOS.

A los efectos prevenidos en las subsiguientes disposiciones sobre tramitación de licencias, se clasifican las actividades enunciadas anteriormente en las siguientes categorías:

1.—Se entenderán como "actividades u obras mayores" los siguientes actos:

- Las parcelaciones urbanísticas.
- Los movimientos de tierras que precisen contención o entibado.
- Las obras de urbanización.
- Las obras de construcción de edificaciones o instalaciones de nueva planta.
- Las obras de ampliación de edificaciones o instalaciones existentes.
- Las obras de reforma o reparación de edificios existentes, cuando dichas obras pudieren suponer cualquier modificación de su estructura o del aspecto exterior de las mismas.

2.—Se entenderán como "actividades u obras menores" los restantes actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia, no incluidos en la categoría anterior.

Artículo 96.—COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTOS.

1.—Suelo Urbano.—La competencia para autorizar los actos de edificación y uso del suelo que se desarrollen en el suelo urbano municipal corresponderá al Ayuntamiento y se atenderá, en general, al siguiente procedimiento:

a) Las solicitudes pertinentes se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento y, si se refieren a ejecución de obras mayores, deberán acompañarse de Proyecto Técnico, al menos por duplicado, suscrito por el facultativo de grado superior habilitado al respecto y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

b) En el plazo de 5 días siguientes a la fecha de registro de entrada, se remitirá un ejemplar del Proyecto a cada uno de los Organismos que hubieren de informar la petición.

c) Los informes de éstos deberán remitirse a la Corporación 10 días antes, al menos, de la fecha en que terminen los plazos indicados en el apartado e) siguiente, transcurridos los cuales se entenderán favorablemente informadas las solicitudes.

d) Si resultaren deficiencias subsanables, se notificarán al peticionario, antes de expirar el plazo al que se refiere el citado apartado e), para que en término de 15 días pueda subsanarlas.

e) La licencia para el ejercicio de actividades u obras menores, habrá de otorgarse o denegarse en el plazo máximo de 1 mes; y las obras o actividades mayores, en el de 2 meses, a contar, ambos, desde la fecha en que la solicitud hubiere ingresado en el Registro General correspondiente.

f) El cómputo de estos plazos, quedará suspendido en su caso, durante los 15 días que señala el apartado d), contados a partir de la notificación de la deficiencia.

g) Si transcurrieran los plazos señalados en el apartado e) anterior, con la prórroga correspondiente, sin resolver, se estará a lo que sigue:

—El peticionario de licencia para el ejercicio de obras o actividades mayores podrá acudir a la Comisión de Urbanismo de Extremadura, y si en el plazo de 1 mes no se notificase al interesado acuerdo expreso, quedará otorgada la licencia por silencio administrativo, si bien, en ningún caso se entenderán adquiridas por este sistema facultades en contra de las prescripciones de estas Normas y del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y los Reglamentos que lo desarrollan.

—Si la licencia solicitada se refiere a actividades en la vía pública o en bienes de dominio público o patrimoniales, se entenderá denegada por silencio administrativo.

—Si la licencia instada se refiere a actividades u obras menores, se entenderá otorgada por silencio administrativo, con la restricción limitativa señalada anteriormente para las actividades u obras mayores.

2.—Suelo no Urbanizable. Se distinguen dos supuestos:

A.—El otorgamiento de licencia para realizar construcciones destinadas a explotaciones agrícolas corresponderá al Ilmo. Ayuntamiento de LA HABA.

Se tramitará de igual modo y con la documentación exigida en el apartado 1.a) de este Artículo, y además se acompañarán los documentos siguientes:

a) Informe acreditativo de que las construcciones a realizar guardan relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca.

b) Certificación del órgano competente en materia de agricultura de que dicha construcción se ajusta a los planes o normas establecidos.

B.—El otorgamiento de licencia para las construcciones o instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas familiares que hayan de implantarse en el suelo no urbanizable, corresponderá al Ayuntamiento, si bien, previa autorización vinculante de la Comisión de Urbanismo de Extremadura. El procedimiento para el otorgamiento de tales licencias será como sigue:

a) Se iniciará mediante petición del interesado al Ayuntamiento, en la que se harán constar o a la que se acompañarán los siguientes extremos o documentación:

—Nombre, apellidos o, en su caso, denominación social, y domicilio de la persona física o jurídica que lo solicite.

—Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretende construir, reflejados en un plano de situación.

—Si se tratase de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o social, justificación de estos extremos y de su necesario emplazamiento en medio rural, y de que no se forme núcleo de población.

b) El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

c) Dicha Comisión someterá el expediente a información pública durante 15 días.

d) Transcurrido dicho plazo, se adoptará la resolución definitiva, en la que habrá de valorarse la utilidad o interés social de la edifica-

ción o instalación, cuando dicha utilidad pública o interés no vengan atribuidos por aplicación de su legislación específica, así como las razones que determinen la necesidad de emplazarse en el medio rural. Habrán de valorarse, en su caso, con arreglo a los criterios de estas Normas las circunstancias, en base a las cuales, pueda considerarse que no existe posibilidad de formación de un núcleo de población.

e) Aprobado o autorizado el expediente por la Comisión de Urbanismo de Extremadura, el Ayuntamiento, previa la presentación por el interesado del Proyecto Técnico adecuado suscrito por facultativo de grado superior si se trata de obra mayor, procederá a la expedición de la licencia municipal correspondiente.

Artículo 97.—INSPECCION URBANISTICA.

1.—La inspección urbanística se realizará por el Ayuntamiento, con los medios y personal técnico con que cuente en cada momento. Para ello, podrá solicitar ayuda técnica a la Excelentísima Diputación Provincial de Badajoz y a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.

2.—Especialmente corresponde a la Alcaldía la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal, para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

3.—De las infracciones que se cometan, serán responsables los particulares y el Ayuntamiento en la extensión determinada en los artículos 264 a 268 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

4.—Las reglas para determinar la cuantía de las sanciones, el procedimiento y los órganos competentes serán los que se establecen en los Artículos 269 a 275, ambos inclusive, del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

5.—Para todo lo demás referido a los expedientes sancionadores, se estará a lo que previene el Reglamento de Disciplina Urbanística.

CAPITULO II.—NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO URBANO

SECCION 1.—CONDICIONES DE LAS PARCELAS

Artículo 98.—PARCELA MINIMA.

1.—Las dimensiones que deben tener las parcelas para su condi-

ción de solar edificable, en suelo calificado de industrial serán las siguientes:

—Superficie mínima: 250 m².

—Fachada mínima: 10 metros

2.—Las dimensiones que deben tener las parcelas para su condición de solar edificable, en el resto del suelo urbano serán las siguientes:

—Superficie mínima: 100 m².

—Fachada mínima: 6 metros.

—Fondo mínimo: 8 metros.

—Separación mínima entre los linderos enfrentados: 6 metros.

3.—Serán también edificables las que no reúnan las condiciones anteriores, pero se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad o en el Catastro de la localidad de LA HABA, con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias.

5.—La representación gráfica del suelo industrial y del suelo residencial se efectúa en los Planos correspondientes del Proyecto a los que se habrá de atener para señalar las condiciones mínimas de cada una de las parcelas.

Artículo 99.—INDIVISIBILIDAD DE LAS PARCELAS.

1.—Serán indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en este planeamiento, sin excepción de ningún tipo, cuando el fin de su división sea la constitución de fincas independientes.

b) Las parcelas cuyas características dimensionales sean iguales o inferiores a las determinadas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios colindantes, al objeto de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de las determinadas como mínimas en estas Normas, salvo que el exceso sobre dicho mínimo se segregue con el fin, y en las condiciones indicadas en el apartado anterior.

d) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construida, cuando se edificara la correspondiente a todas las superficies de suelo, o, en el supuesto de que se edificare la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

2.—Los notarios y los registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en caso de que lo sean.

SECCION 2.—CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 100.—SITUACION DE LAS EDIFICACIONES Y FONDO MAXIMO.

1.—Toda construcción aérea o subterránea, que pudiera realizarse en el suelo urbano municipal, cualquiera que sea su calificación, habrá de situarse dentro de las áreas edificables limitadas por las alineaciones oficiales, pudiendo rebasarlas únicamente con los voladizos o salientes permitidos.

2.—El fondo máximo edificable en suelo urbano no industrial será de 24 metros, y en el suelo industrial de cuatro veces la fachada de la parcela que se menciona en el Artículo 98.1.

3.—A los efectos de estas Normas tendrán la consideración de alineaciones y rasantes oficiales las actualmente existentes en el núcleo urbano y las que específicamente se establecen en el Plano correspondiente del Proyecto.

Artículo 101.—TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.

1.—No se establece una concreta tipología edificatoria con carácter obligatorio, dándose libertad a los redactores de los Proyectos Técnicos de edificación a adoptar la que consideren más adecuada.

2.—No obstante, se recomienda a dichos redactores, que se acomoden en lo posible a las tipologías existentes en la ciudad, procedentes de la simple arquitectura tradicional, con objeto de evitar la pérdida de su fisonomía e, incluso, de su identidad.

3.—El Ayuntamiento de LA HABA velará porque ello así ocurra, e impedirá, denegando la licencia de obras correspondiente, la construcción de edificios cuya tipología o características vayan en contra de la fisonomía urbana de su casco, obligando a efectuar las rectificaciones necesarias en los proyectos técnicos.

4.—En cualquier caso, la tipología elegida, se unificará por manzanas. En principio, se establece la edificación densa con patio de parcela (MD), pudiéndose establecer otra tipología para una manzana completa mediante la elaboración de un Estudio de Detalle.

5.—Se tendrá también en cuenta lo dispuesto en el artículo 116 de estas Normas.

Artículo 102.—OCUPACION.

1.—En zona clasificada como industrial, la superficie de parcela a ocupar por la edificación en las distintas plantas de una construcción, podrá llegar al 100% de su extensión.

2.—En zona clasificada como residencial la superficie de parcela a ocupar por la edificación en las distintas plantas de la construcción, será como máximo el 80% de su extensión, salvo en solares de menos de 100 m², en los que, para el caso de que se construya una sola vivienda, se permitirá ocupar el 100%, y para solares menores de 125 m², se permitirá ocupar en las mismas condiciones hasta 100 m².

Artículo 103.—NUMERO DE PLANTAS.

1.—El número máximo de plantas que, sobre la rasante oficial, pueden edificarse en los terrenos de Suelo Urbano municipal, será de dos para suelo industrial, y tres para suelo residencial.

2.—Los áticos y los doblados tendrán la consideración de plantas a los efectos del número máximo permitido en los edificios residenciales de más de dos plantas.

Artículo 104.—ALTURA DE LA EDIFICACION.

Las alturas máximas de edificación autorizadas, serán las siguientes:

- a) Para una planta, 5 metros de altura máxima.
- b) Para dos plantas, 7,50 metros de altura máxima.
- c) Para tres plantas, 10,50 metros de altura máxima.
- d) Los edificios industriales podrán alcanzar los 7,50 metros en total, aunque sean de una planta.
- e) Para sótanos y semisótanos, no se establece limitación.
- f) En cualquiera de los casos ha de cumplirse lo establecido en el Artículo 116 que prevalecerá sobre el presente en caso de conflicto.

Artículo 105.—CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA PERMITIDA.

Por encima del número de plantas máximo autorizado, sólo se permitirá la construcción de cajas de escalera, chimeneas, y dependencias destinadas a albergar instalaciones al servicio exclusivo del edificio (maquinaria de aparatos elevadores, torres de recupe-

ración, depósitos de agua elevados, etc.), siempre que en su ejecución se observen las siguientes condiciones:

a) La suma de las superficies ocupadas por los distintos elementos o dependencias, no será superior al 10% de la superficie de la parcela neta edificable, admitiéndose en cualquier caso una superficie máxima a ocupar de 20 m².

b) Dichas construcciones no sobrepasarán los 3,50 metros sobre la altura máxima de la edificación permitida, ni el plano del 50% apoyado en la altura máxima de fachada.

c) En la disposición de dichos elementos se observarán en todo caso las limitaciones señaladas en las condiciones estéticas establecidas en la presente Normativa.

Artículo 106.—EDIFICABILIDAD.

1.—El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta, es el resultante de las condiciones del número de plantas y ocupación establecidos en los artículos 102 y 103 de estas Normas.

2.—Se expresará en m²/m².

3.—En ningún caso podrá ser superior a 2,4 m²/m².

4.—El coeficiente de edificabilidad sobre parcela, se aplicará sobre la superficie neta edificable, es decir, por la comprendida entre las alineaciones oficiales.

Artículo 107.—USOS PERMITIDOS.

1.—En suelo residencial urbano se permite el uso de viviendas en todas sus plantas.

2.—En suelo industrial no se permitirán viviendas, pero sí público y terciario de espectáculos, garajes, aparcamientos y oficinas.

3.—En plantas bajas de suelo residencial urbano se autorizan uso público, terciario y artesanía y pequeña industria compatibles con vivienda, siempre que se cumpla lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

4.—En el resto de las plantas del mismo suelo, también se permitirán los usos público y terciario, referidos exclusivamente a oficinas y sanitario, si bien este último uso referido únicamente a consultorio, y excluido el alojamiento y tratamiento continuado de enfermos.

5.—En edificios de uso exclusivo se podrán autorizar los usos anteriormente reseñados en todas sus plantas.

SECCION 3.—CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS

Artículo 108.—DISPOSICIONES GENERALES.

1.—Todas las edificaciones destinadas a los distintos usos autorizados por estas Normas, cumplirán además de las condiciones señaladas en ellas, todas y cada una de las determinaciones que se establecen en las Disposiciones Legales y Reglamentarias que les sean de aplicación.

2.—Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, todos los usos no residenciales que se desarrollen en Suelo residencial Urbano, estarán sometidos a las siguientes limitaciones:

a) Nivel sonoro máximo de 50 dB, medido con sonómetro escala A, a una distancia máxima de 10 metros de sus límites o en cualquier punto de la pieza habitable más próxima. La medición se efectuará en las condiciones de trabajo más desfavorables con las aberturas practicables del establecimiento abiertas, deduciéndose de la medición realizada el nivel sonoro del medio ambiente en el momento de la medición.

b) No producirá vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.

3.—Igualmente, sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas vigente, el uso de carácter industrial que se desarrolle en Suelo Industrial, estará sometido a las siguientes limitaciones:

a) Nivel sonoro de igual sonoridad máxima permitida que en el número anterior, debiendo de medirse desde la vivienda más próxima.

b) Los humos máximos permitidos serán de 0,5 gr/m³, y sus vertidos de 10 mg/l.

c) La potencia máxima a instalar será de 100 C.V. por parcela.

4.—Cualquier actividad industrial que sobrepase las condiciones del número 3 de este artículo, así como aquellas otras de carácter agropecuario o de extracción que así lo demanden, se localizarán fuera del núcleo urbano y cumpliendo los mínimos de distancia señalados en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, sujetándose además a lo establecido en estas Normas para actividades urbanísticas en suelo no urbanizable.

Artículo 109.—VIVIENDAS INTERIORES.

Se prohíbe expresamente el uso residencial en viviendas interiores, entendiéndose por tales aquellas que no tengan al menos una de las piezas habitables, con huecos de superficie no inferior a la mínima exigida, que abran directamente a espacios libres públicos o patios de manzana adyacentes.

Artículo 110.—CONDICIONES DE LAS PIEZAS O HABITACIONES.

1.—Toda vivienda destinada a residencia familiar se compondrá como mínimo de un dormitorio, cocina-estancia y cuarto de aseo, con baño o ducha, lavabo y retrete, de las siguientes dimensiones mínimas:

- Dormitorio principal, 10 m² de superficie, que será obligatorio.
- Dormitorio de una cama, 6 m² de superficie.
- Cocina-estancia: 20 m² de superficie.
- Cocina-comedor: 8 m² de superficie.
- Cocina: 5 m² de superficie
- Estar comedor: 14 m² de superficie.
- Pasillos de distribución interior: 0,80 metros de ancho.
- Cuarto de baño o aseo: 2 m² de superficie.

2.—Todas las piezas habitables de la vivienda, así como la cocina, tendrán iluminación y ventilación directas al exterior, mediante huecos cuya superficie no sea inferior a 1/8 de su superficie en planta.

3.—Los cuartos de aseo, deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus parámetros, hasta una altura mínima de 1,40 metros. Los paramentos afectados por el uso de la ducha se revestirán hasta 2,00 metros de altura. El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico, pudiendo realizarse la ventilación de los cuartos de aseo mediante conductos de ventilación activada.

4.—Las condiciones de las viviendas para la adecuación de su habitabilidad, serán las que señala el Real Decreto 2.329/1983, de 28 de julio, sobre Protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano, la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 21 de noviembre de 1983, que reguló las condiciones de tramitación para los expedientes acogidos a esa Protección, y la orden de 25 de abril de 1985 por la que se establecen esas condiciones dentro del ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 111.—PATIOS DE VENTILACION E ILUMINACION.

Los patios y patinillos que proporcionan luz y ventilación a las vi-

vindas, serán siempre abiertos, sin cubrir en ninguna altura, con piso impermeable y salida de aguas adecuada. Su forma y dimensiones serán tales que permitan la inscripción de un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/3 de la altura máxima de cornisa sobre el piso del patio, con un mínimo, en caso de atender a más de una vivienda, de 3 metros. Se tendrá en cuenta lo establecido en el Artículo 64 de estas Normas.

Artículo 112.—ESCALERAS.

Las escaleras que permitan el acceso común a dos o más viviendas, deberán atenerse en su construcción a las condiciones siguientes:

a) Dimensiones:

- Altura máxima de tabicas: 19 cm.
- Anchura mínima de huella: 27 cm.
- Longitud mínima de peldaños: 1 metro.
- Ancho mínimo de escalera entre paramentos: 2,20 metros.
- Ancho mínimo para escalera de un solo tramo: 1,00 metros.
- Número máximo de peldaños en un sólo tramo: 16.
- Fondo mínimo de mesetas con puertas de acceso: 1,20 metros.

b) Su iluminación y ventilación serán normalmente directas al exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de huecos de 1 m². No obstante lo anterior, se admitirá la iluminación y ventilación cenitales por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta superior a 1m².

Artículo 113.—AISLAMIENTO.

1.—En todo edificio que haya de ser acondicionado térmicamente (y siempre en los destinados a vivienda), se asegurará el aislamiento de la humedad en muros y suelos, así como el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de las temperaturas extremas y en evitación de pérdidas energéticas en locales calefactados, debiendo, en cualquier caso, cumplimentarse las disposiciones reglamentarias existentes al respecto, y en concreto el Real Decreto 2.479/1979, de 6 de julio sobre Condiciones Térmicas en los Edificios, Norma Básica de la Edificación NBE-CT-79.

2.—Particularmente las edificaciones destinadas a vivienda se aislarán del terreno natural mediante cámara de aire o capa impermeable de 0,20 metros de espesor mínimo.

Artículo 114.—SANEAMIENTO.

1.—Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas o loca-

les, deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por éstas al exterior de los inmuebles hasta su unión con la red de alcantarillado.

2.—Los tubos serán de gres, fundición, fibrocemento o cemento bituminizado, admitiéndose también los materiales plásticos autorizados reglamentariamente.

SECCION 4.—CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION

Artículo 115.—DISPOSICIONES GENERALES.

Las construcciones deberán adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estén situadas, y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjuntos de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad con los caracteres indicados.

b) En los lugares de paisajes abiertos y naturales, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras o caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres similares, limiten el campo visual para contemplación de las bellezas naturales y rompan o desfiguren la armonía del paisaje o perspectiva propia del mismo.

Artículo 116.—CONDICIONES DE COMPOSICION Y MATERIALES.

1.—Tipología de la edificación.—Se mantendrá la tipología edificatoria dominante en la ciudad, y, a tal efecto, deberán considerarse las características del entorno en cuanto a composición volumétrica, color, textura, etc. Además ha de tenerse en cuenta lo ya establecido en los artículos 101 y 115 de estas Normas.

2.—Cubiertas.—Las cubiertas serán preferiblemente inclinadas, con o sin sotabanco, y el elemento de cubrición de teja árabe o curva, prohibiéndose taxativamente el fibrocemento en su color o las placas translúcidas en suelo residencial. Asimismo se prohíbe en cubiertas planas su acabado con material bituminoso o metálico. Tanto las cajas de escaleras como las demás dependencias o elementos autorizados sobre cubiertas, deberán quedar retranqueados en la fachada según plano de 45 grados, de manera que se impida su perspectiva exterior inmediata.

3.—Fachadas.—Se prohíbe expresamente el alicatado de las fachadas

exteriores de los edificios. Se pintarán en tonos claros, si bien se permiten otros colores en las molduras y otros detalles como jambeados, dinteles y alféizares, según características tradicionales. El Ayuntamiento no concederá licencia de primera ocupación antes de enfoscar y pintar las fachadas y medianerías vistas.

4.—Remates de fachada.—Se realizarán con alero o antepecho, según tipologías existentes en cada calle, pero siempre tendentes a evitar en lo posible las medianerías vistas por diferencia de altura en las edificaciones adyacentes, lo que supondrá motivo de excepción a lo dispuesto en el artículo 104 de estas Normas.

5.—Las anteriores limitaciones son de obligado y exacto cumplimiento para las nuevas edificaciones que pudieran construirse y para las obras de renovación de elementos exteriores ya existentes. El Ayuntamiento de LA HABA procurará que los propietarios y técnicos sigan las recomendaciones, aunque éstas no sean de obligado cumplimiento. Asimismo, el Ayuntamiento de LA HABA podrá obligar a que se adecúen a estas Normas aquellas construcciones que de forma notoria y relevante estén en contraposición con las mismas, con grave alteración del orden estético y compositivo dominante.

Artículo 117.—CATALOGO DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS A PROTEGER.

1.—Los edificios o conjunto de edificios, elementos y recintos urbanos que por su interés histórico-artístico o paisajístico, o por su importante carácter histórico, típico, tradicional o artístico, o por su marcado valor ambiental, se declaran de especial protección, no podrán derribarse ni modificar su estructura ni carácter, siendo necesario que en los Proyectos Técnicos con los que se solicite licencia de obras sobre ellos, se acrediten las medidas técnicas que se adoptan para obtener ese resultado.

2.—Los edificios catalogados son de dos clases.— De protección total y de protección parcial.—Los edificios de protección total no podrán ser derribados, y las obras de reparación necesarias requerirán, en todo caso, proyecto técnico e informe de la Consejería de Cultura. Los de protección parcial podrán ser objeto de reconstrucción, con conservación íntegra de los elementos de su fachada de interés, cuales son escudos, adintelados o jambeados, remates, etc.

3.—Los edificios de protección total serán la iglesia parroquial de San Juan Bautista, la ermita de Nuestra Señora de la Antigua.

4.—Los edificios de protección parcial son los siguientes:

- a) Casa en 6 de la calle Campos de Orellana.
- b) Casa en 8 de la calle Campos de Orellana.
- c) Casa en 10 de la calle Campos de Orellana.

d) Casa en esquina de Plaza Alta y Travesía de Campos de Orellana.

e) Casa con dos esquinas entre la calle Peña, plazoleta del mercado y avenida de la Constitución.

Artículo 118.—ELEMENTOS URBANOS ACCESORIOS.

Las instalaciones y elementos urbanos complementarios o accesorios de carácter singular, tales como tendido de energía eléctrica y telefónica, depósitos, estaciones de servicio, aparatos de aire acondicionado, carteles, rótulos, marquesinas, toldos, etc., se proyectarán de forma tal que no deterioren el aspecto externo tanto del casco como de los recintos urbanos que lo integran, no concediéndose licencia en estos casos si no se deja a salvo el entorno tradicional en que se asiente cada uno de estos elementos.

CAPITULO III.—NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCION 1.—CONDICIONES GENERALES

Artículo 119.—AMBITO DE APLICACION.

Las condiciones específicas que a continuación se establecen serán de obligado cumplimiento en las actuaciones a realizar en los terrenos del término municipal de LA HABA clasificados como Suelo no Urbanizable, es decir, los terrenos exteriores a la delimitación del Suelo Urbano según figuran en los Planos correspondientes del Proyecto.

Artículo 120.—ZONIFICACION.

El Suelo no Urbanizable municipal, según se define en el artículo anterior, se calificará según la siguiente zonificación:

a) Suelo no urbanizable de protección del cauce del río Ortega, incluido el puente medieval de seis ojos, que está constituido por los espacios así definidos en los Planos correspondientes del Proyecto. Los terrenos de esta clase no podrán ser dedicados a otra utilización que no sea la protección y encauzamiento del río, no pudiendo hacer sobre ellos otras obras o construcciones que no sean para el cumplimiento del fin específico al que están afectos.

b) Suelo no urbanizable de protección especial, también definido en los Planos correspondientes del Proyecto. Comprende los terrenos de las minas de uranio y sus alrededores, sobre los que se establece la prohibición de cualquier clase de construcción residencial u otras no agrícolas.

c) Suelo no urbanizable de protección especial, del cementerio,

también definido en los Planos correspondientes del Proyecto. Comprende los terrenos del cementerio, basurero, y alrededores, sobre los que se establece la prohibición de cualquier clase de construcción residencial.

d) Suelo no urbanizable normal, integrado por el resto del suelo no urbanizable municipal no sujeto a especial protección. Las actuaciones edificatorias o de uso del suelo que se realicen en él se regirán por las condiciones específicas que se establecen en las secciones y artículos siguientes.

SECCION 2.—CONDICIONES DE PARCELACION

Artículo 121.—PARCELA MINIMA.

1.—La parcela mínima en esta clase de suelo será de 2,5 Ha. en secano y 0,25 Ha. en regadío, según establece la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958.

2.—Para las edificaciones de utilidad pública o interés social, autorizables por el procedimiento del artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, la parcela mínima exigida será de 2.500 m².

Artículo 122.—INDIVISIBILIDAD DE LAS PARCELAS.

1.—En general, y en las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como Suelo no Urbanizable, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria específica.

2.—Particularmente, y a los efectos de la presente normativa, será indivisible toda parcela o porción de terreno en el que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a) Las parcelas cuya superficie sea inferior a la de la unidad mínima de cultivo correspondiente, cuando el fin de su división sea la constitución de fincas independientes.

b) Las parcelas cuya superficie sea igual o inferior a la de la unidad mínima de cultivo correspondiente, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios colindantes, al objeto de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuya superficie sea menor que el doble de la señalada para la unidad mínima de cultivo correspondiente, salvo que el exceso sobre dicho mínimo se segregue con el fin y en las condiciones indicadas en el apartado anterior.

d) Las parcelas edificadas en una proporción de volumen o superficie en relación con su área en las que se haya construido el co-

respondiente a toda la superficie de las mismas, o, en el supuesto de que se hubiere edificado en proporción menor, salvo que la porción de exceso se segregue a los fines y en las condiciones señaladas anteriormente.

e) Que se destine a instalaciones o edificaciones de utilidad pública o social, en cuyo caso podrá ser de 2.500 m².

SECCION 3.—CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 123.—SITUACION DE LAS EDIFICACIONES.

Las construcciones que pudieran llegar a realizarse en este tipo de suelo, obedecerán siempre al carácter aislado de las mismas, señalándose a tal efecto una separación mínima de los linderos de la parcela de 12,50 metros, y debiéndose respetar, en todo caso, respecto de la distancia a carreteras, caminos y demás vías públicas, las limitaciones establecidas en las Normas de Protección específicas.

Artículo 124.—TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.

1.—Para la vivienda familiar se prescribe con carácter obligatorio el tipo de edificación aislada y unifamiliar.

2.—Para las edificaciones de utilidad pública o interés social no se establece una tipología concreta con carácter obligatorio, pudiéndose admitir aislada o bloque exento, manteniendo siempre las distancias mínimas a linderos antes señaladas.

Artículo 125.—OCUPACION.

1.—La superficie máxima de parcela a ocupar por la edificación será del 5% para las construcciones destinadas a vivienda familiar; del 25% para edificaciones de utilidad pública o interés social no industriales, y del 15% para las instalaciones industriales de utilidad pública o interés social.

2.—No existirá limitación de ocupación en las instalaciones agrícolas o ganaderas, siempre que se acompañe a la solicitud de licencia certificado acreditativo de cumplimiento de los planes o normas establecidos por la Consejería de Agricultura de la Junta de Extremadura.

Artículo 126.—NUMERO DE PLANTAS.

1.—Para vivienda familiar, 1 ó 2 plantas.

2.—Para edificaciones de utilidad pública, o de interés social, no se establece un número determinado de plantas.

Artículo 127.—ALTURA DE EDIFICACION.

Las alturas máximas de edificación autorizada serán:

a) En vivienda unifamiliar: 7,00 metros.

b) En edificaciones de utilidad pública o de interés social, 10,00 metros.

c) En edificaciones agrícolas 10,00 metros.

Artículo 128.—EDIFICABILIDAD.

La superficie máxima edificable sobre una parcela o porción de terreno, será la resultante de multiplicar la superficie de los mismos por el coeficiente de edificabilidad correspondiente, que, según el fin a que se destina la construcción, será el siguiente:

—Edificaciones destinadas a vivienda familiar: 0,10 m²/m².

—Edificaciones de utilidad pública o interés social y agrícolas: 0,25 m²/m².

SECCION 4.—CONDICIONES DE USO

Artículo 129.—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 dicho uso que guarden relación con la naturaleza o destino de la finca y se ajusten en su caso a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura. Asimismo, se admitirán, sin limitaciones de ningún tipo, las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas que se desarrollen en esta clase de suelo.

Artículo 130.—USOS LIMITADOS.

No obstante lo expresado en el artículo anterior, podrán autorizarse, con carácter excepcional y siguiendo el procedimiento del Artículo 96 de estas Normas, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social y edificios destinados a vivienda familiar sujetos a las siguientes limitaciones:

a) Edificios destinados a vivienda familiar: El uso residencial quedará restringido a vivienda unifamiliar y habrá de garantizarse para su autorización la imposibilidad de formación de núcleo de población, según las características objetivas que se definen en el Artículo 57 de las presentes Normas.

b) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social: En principio tendrán tal consideración las industrias en general que se hayan acogido a los Reales Decretos de Preferente Localización Industrial, Preferente Localización Industrial-Agraria y Preferente Localización Industrial-Minera, y aquellas otras edificaciones e instalaciones cuya utilidad o interés vengan atribuidos por aplicación de su legislación específica, y muy en concreto las actividades educativas, formativas y sanitarias.

Asimismo podrán ser objeto de esta declaración por la Comisión Regional de Extremadura aquellas otras industrias que supongan tal beneficio para la creación de nuevos puestos de trabajo, importancia de las inversiones o impacto en la creación de industrias subsidiarias en el ámbito municipal, que aconsejan a dicho Organismo efectuar tal declaración y no ser posible ubicarlas en el suelo urbano dedicado a uso industrial.

Artículo 131.—USOS PROHIBIDOS O INCOMPATIBLES.

Se consideran incompatibles o inadecuados para esta clase de suelo, prohibiéndose en consecuencia su implantación en el mismo, los siguientes usos y categorías:

- a) Residencial en vivienda plurifamiliar.
- b) Industrias de las características señaladas en los números 2 y 3 del Artículo 97 de estas Normas, a no ser que se acredite la imposibilidad de ubicarlas en Suelo Urbano.

SECCION 5.—CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS, Y ESTETICAS Y DE COMPOSICION

Artículo 132.—CONDICIONES HIGIENICO SANITARIAS.

1.—Todas las edificaciones destinadas a los distintos usos autorizados por estas Normas, cumplirán, además de las condiciones señaladas en ellas, todas y cada una de las determinaciones que sobre las mismas se establecen, o puedan establecerse, en la legislación y Disposiciones Reglamentarias que les sean de aplicación.

2.—Las edificaciones destinadas a vivienda familiar cumplirán las Normas que respecto de las condiciones de las piezas, patios y escaleras y de aislamiento se establecen para el Suelo Urbano en la Sección 3 del Capítulo II de este mismo Título.

3.—En particular, y por lo que se refiere al saneamiento, deberán respetarse las determinaciones que sobre fosas sépticas y vertidos se expresan en el Capítulo III del Título II de estas Normas.

Artículo 133.—CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION.

1.—Las construcciones deberán armonizar con su entorno.

2.—En los lugares de paisaje abierto y natural y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa y altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales o rompan o desfiguren la armonía del paisaje o perspectiva propias del mismo.

3.—Respecto a las condiciones de composición y materiales, se seguirán, en general, los criterios ya expresados para el Suelo Urbano en la Sección IV del Capítulo anterior de este Título, recomendándose con especial atención el mantenimiento de la tipología y características tradicionales dominantes en las edificaciones existentes en el medio rústico municipal.

TITULO IV

NORMAS DE GESTION

Artículo 134.—SISTEMA DE ACTUACION.

La ejecución de las urbanizaciones previstas en el presente Proyecto de Normas Subsidiarias de planeamiento será directa por parte del Ayuntamiento de LA HABA, ya que todos los terrenos de ampliación de suelo urbano, con muy pequeña excepción, son de propiedad municipal, por lo que no será preciso más que el correspondiente Proyecto de Urbanización suscrito por técnico superior competente.

Artículo 135.—COSTES DE URBANIZACION.

Los costes de urbanización que han de ser sufragados comprenden los siguientes conceptos:

- a) Las obras de vialidad, saneamiento, suministros de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería que estén previstos en las presentes Normas Subsidiarias, sin perjuicio al derecho a reintegrarse en los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y de energía eléctrica con cargo a las empresas que presten estos servicios, salvo la parte con que deben contribuir los usuarios según la regulación propia de dichos servicios.
- b) El coste de la redacción de los proyectos de urbanización y parcelación.

DISPOSICION FINAL PRIMERA

1.—Los Planos a que hacen referencia estas Normas, forman parte integrante del presente Proyecto de Normas de Ordenación Subsidiarias del Planeamiento de LA HABA, y, en consecuencia, se considerarán parte integrante de estas Normas.

2.—Cuando haya discrepancia entre Planos del Proyecto, prevalecerá y será de aplicación obligatoria lo que se especifique en el Plano cuya escala permita mayor detalle.

3.—La Memoria de dicho proyecto contiene su justificación, por lo que puede aplicarse como norma interpretativa de este documento y de los Planos que lo complementan.

DISPOSICION FINAL SEGUNDA

Será obligatorio modificar las presentes Normas subsidiarias o sus-

tituir las por un planeamiento de orden superior, cuando se produzcan alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Incremento de la población en el término municipal por encima de 2.500 habitantes.
- b) Establecimiento de un número de industrias que creen más de 150 puestos de trabajos fijos y directos.

DISPOSICION TRANSITORIA

Los expedientes de licencias urbanísticas incoados con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas, cuando estuviera completa la documentación, serán tramitados conforme al ordenamiento anterior, pero si la petición del solicitante estuviera en contradicción grave con la normativa urbanística establecida en estas Normas, el Ayuntamiento de LA HABA podrá denegarla, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan.



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.