



S U M A R I O

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y TURISMO

*RESOLUCION de 28 de febrero 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
Esparragalejo.*

A N E X O

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE ESPARRAGALEJO

NORMATIVA URBANISTICA

TITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 1. Objeto y ámbito de aplicación.

1. El objeto de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento es la Ordenación urbanística del territorio municipal de Esparragalejo.

2. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento definen la ordenación urbanística del municipio de Esparragalejo, revisando en su

ámbito el contenido del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, hasta ahora en vigor.

Art. 2. Vigencia y ámbito temporal.

1. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Diario Oficial de Extremadura y mantendrán su vigencia de forma indefinida, en tanto no se sustituyan por un Plan General de ordenación Urbana o sea precisa su Revisión.

2. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento derogan y sustituyen al Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Esparragalejo.

Art. 3. Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento se revisarán o sustituirán por un Plan General de Ordenación Urbana cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

a) Mayores exigencias de suelo para equipamientos comunitarios o espacios libres, como consecuencia de la transformación económica y social o de disposiciones de rango superior.

b) Alteración sustancial de las previsiones de población residente, variando en más de un 30% lo en ellas previsto.

c) La ocupación de las cuatro quintas partes del Suelo urbano previsto por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

d) La concurrencia de otros supuestos que por disposición legal o reglamentaria impliquen la misma.

Art. 4. Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Solamente podrán modificarse las Normas Subsidiarias de Planeamiento cuando no se alteren sustancialmente sus determinaciones o la coherencia entre previsiones de población y ordenación física. En cualquier caso la modificación se ajustará a lo que se dispone en los artículos 128 y 129 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por real decreto legislativo 1/1992, de 26 de Junio de 1992. (en adelante T.R. de la L.S.).

Las modificaciones deberán fundamentarse en un estudio justificativo de su incidencia en la ordenación vigente y específicamente del mantenimiento de los estándares de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en cuanto a equipamiento y espacios libres.

Art. 5. Obligatoriedad de su observancia.

1. Las determinaciones de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal obligan por igual a la administración y a los particulares.

2. La autorización excepcional de usos y obras de carácter provisional, previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo, habrá de basarse en un estudio justificativo de la necesidad de su implantación.

Art. 6. Documentación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

La documentación de que constan estas Normas Subsidiarias de Planeamiento se ajusta a lo dispuesto en el artículo 80 del T.R. de la L.S. así como al Pliego de Prescripciones Técnicas establecido por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura para la elaboración de este documento.

El texto comprende los siguientes documentos:

Memoria informativa, Memoria Justificativa, Planos de Información, Planos de ordenación, Normas Urbanísticas reguladoras.

Art. 7. Interpretación de los documentos.

1. Las Normas Urbanísticas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. En caso de duda o imprecisión prevalecerá la solución más favorable a los menores aprovechamientos edificatorios; a la mayor dotación de espacios públicos y equipamientos comunitarios y a la mejor conservación del medio ambiente natural.

2. La delimitación gráfica de unidades de ejecución en las Normas Subsidiarias podrá, en atención a la imprecisión admisible en función de la escala de los planos, ser ajustada por los instrumentos de planeamiento derivado y proyectos que las desarrollen, siempre que no se altere sustancialmente (más de un 2%) el tamaño y delimitación de las áreas.

3. En orden a interpretar cualquier duda se tendrá siempre la siguiente jerarquía de documentos:

- a) Descripción o cuantificación en Memoria o Normas Urbanísticas.
- b) Documentos gráficos: planos y esquemas.
- c) Delimitación con respecto a edificios o elementos físicos preexistentes.
- d) Criterios generales de planeamiento.

4. Los planos de determinaciones normativas tendrán un carácter estrictamente vinculante por lo que respecta a los trazados y zonificación en el suelo urbano.

Los planos de ordenación física a escala 1:1.000 fijan en el suelo urbano las alineaciones con carácter vinculante. Las rasantes, igualmente recogidas en estos mismos planos, tienen un valor orientativo para los proyectos que se desarrollarán a una escala menor, y por tanto con un grado de precisión más apropiado.

TITULO SEGUNDO

REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Art. 8. Utilización de suelo conforme a la ordenación urbanística.

La utilización del suelo y en especial su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establecen las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios.

Art. 9. Clasificación del suelo.

1. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal clasifican el suelo en las siguientes clases: Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y Suelo no Urbanizable.

2. Constituyen el Suelo Urbano aquél que se encuentre mayoritariamente consolidado por la edificación o que cuenta con los servicios urbanísticos básicos de acuerdo con el art. 10 del T.R. de la L.S.

3. Constituyen el Suelo Apto para Urbanizar aquél que sólo puede ser objeto de urbanización mediante la previa aprobación de un Plan Parcial.

4. Constituyen el Suelo no Urbanizable aquél que cuenta con más valores paisajísticos, ecológicos y agrícolas que han de ser objeto de protección, así como aquellos que no resultan necesarios para el crecimiento urbano previsto.

Art. 10. Calificación del suelo: Sistemas y Zonas.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, califican el suelo municipal de Esparragalejo en los siguientes Sistemas y Zonas atendiendo a la cantidad de edificación permitida, condiciones de su ordenación y usos permitidos o prohibidos:

— SISTEMAS.

- A. Sistema viario.
- B. Sistema de equipamiento.
- C. Sistema de espacios libres.
- D. Sistema de servicios urbanos.

— ZONAS.

En suelo urbano.

Edificación en manzana de casas adosadas.

- Tipo A
- Tipo B
- Tipo C

Edificación en casas aisladas.

En suelo no urbanizable.

- Protección genérica.
- Protección de vías.
- Protección de embalse.
- Protección especial.

TITULO TERCERO

REGIMEN DE LOS SISTEMAS.

CAPITULO 1

DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 11. Sistemas generales y locales.

La asignación de suelo para sistemas permite alcanzar los objetivos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, garantizando el correcto funcionamiento de las actividades y mejorando la calidad de los asentamientos urbanos.

Por su incidencia en la definición de la estructura del territorio, las Normas Subsidiarias de Planeamiento distinguen entre sistemas generales y sistemas locales.

Son sistemas generales aquéllos cuya área de influencia se extiende al conjunto del suelo ordenado.

Son sistemas locales aquéllos que estructuran orgánicamente un área determinada.

Art. 12. Determinación de los sistemas generales y locales.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento determinan en su totalidad los sistemas generales y así mismo los sistemas locales en suelo urbano.

Los sistemas generales se especifican en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio (escala 1/10.000) y en el de Estructura General y Orgánica del Suelo Urbano (escala 1/2.000), mientras que los locales sólo se especifican en este último.

Art. 13. Condiciones generales de uso de los Sistemas.

1. Los sistemas generales y locales previstos en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, y no existente a la entrada en vigor de las mismas, serán de uso público, desarrollándose, por tanto, en terrenos de propiedad pública.

2. Los ya existentes podrán mantener la titularidad privada siempre que se mantenga el uso aprobado. Si éste se modifica, la Administración podrá adquirir la propiedad de los terrenos por cualquiera de los medios legalmente establecidos.

Art. 14. Condiciones generales de la ordenación.

La ordenación de los sistemas generales o locales puede realizarse mediante un Plan Especial, si se considera necesario, o ejecutarse directamente mediante un proyecto de urbanización o de obra concreta si su ordenación queda detallada.

CAPITULO 2.

SISTEMA VIARIO.

Art. 15. Definición y clasificación.

1. El sistema viario incluye:

- Las carreteras, vías de ferrocarril y caminos delimitados en los planos.

— Las calles y pasajes peatonales que aparecen en los planos de ordenación del núcleo urbano.

2. Tendrán la consideración de sistema general viario las vías recogidas en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio.

El resto de las vías definidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, tendrán la consideración de sistema local viario.

Art. 16. Características de las vías de tráfico rodado.

La características de la sección de cada vía se decidirán por el Ayuntamiento u Organismo actuante, en función de la demanda de tráfico rodado y peatonal, la función territorial o urbana de la vía, la topografía, la relación con los espacios que atraviesa y otros datos relevantes. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento indican en muchos casos, la distribución y anchura de aceras y paseos.

CAPITULO 3.

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

Art. 17. Definición y clasificación.

1. Forman parte del sistema de equipamientos aquellos terrenos y edificaciones correspondientes que se destinan a usos públicos o colectivos al servicio del conjunto de la población o de un determinado sector.

2. Tienen consideración de sistemas generales aquellos equipamientos recogidos en los planos de Estructura General y Orgánica.

Tienen consideración de sistemas locales las restantes dotaciones de uso público o colectivo al servicio de un determinado sector de suelo urbano.

3. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento asignan generalmente a cada uno de los equipamientos previstos un uso determinado entre los siguientes: docente, sociocultural y recreativo, cívico y administrativo, deportivo, sanitario y asistencial, y religioso. En caso de no asignar ningún uso concreto, el Ayuntamiento podrá fijar cualquiera de ellos.

Art. 18. Condiciones de ordenación y edificación.

La construcción de edificios para albergar equipamientos se regirá por las siguientes condiciones:

a) El tipo de ordenación de la edificación será el característico del área donde se ubica el equipamiento.

b) Para ello los equipamientos, salvo expresión en contrario, se albergarán en construcciones que respeten las condiciones paramétricas de las zonas circundantes. En caso de indeterminación se fijarán sus condiciones de edificación a través de un Estudio de Detalle.

c) En cualquier caso la edificabilidad neta de la parcela no sobrepasará 2 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo.

CAPITULO 4.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

Art. 19. Definición y clasificación.

1. Incluye todos aquellos terrenos destinados a la formación o conservación de plazas, parques y jardines urbanos públicos.

2. Tienen la consideración de sistema general aquellas zonas verdes recogidas en los planos de Estructura General y Orgánica, no incluidos en Unidades de Ejecución. El resto, incluidos en Unidades de Ejecución, tendrán la consideración de sistemas locales.

Art. 20. Condiciones de ordenación y edificación.

1. Los parques y jardines se ordenarán con arbolado, jardinería, sendas o recorridos peatonales, pequeñas construcciones relacionadas con los servicios o el mantenimiento de los parques y los elementos accesorios que faciliten el mejor uso para el descanso y recreo, eliminando especialmente las barreras físicas a posibles usuarios.

2. Se admiten edificaciones destinadas a servicios propios del parque o jardín, siempre que la superficie ocupada por las mismas no superen el 5% de la superficie de parque o jardín correspondiente. La altura máxima de las edificaciones será de 4 m, equivalente a una planta.

CAPITULO 5.

SISTEMA DE SERVICIOS URBANOS.

Art. 21. Definición y clasificación.

1. Corresponde a las dotaciones necesarias para el correcto funcio-

namiento de las infraestructuras urbanas y servicios técnicos, incluyendo las construcciones complementarias a las mismas.

2. En muchos casos los planos de Estructura General y Orgánica establecen los usos específicos de las diferentes áreas vinculadas a servicios urbanos. En el caso en que fuera necesaria la instalación de alguno de estos servicios, para los que no se hubiera previsto una expresa reserva de suelo, éste podrá situarse en suelo no urbanizable, según lo dispuesto en el art. 52. de estas Normas Urbanísticas.

Art. 22. Condiciones de ordenación y edificación.

La ordenación de dichos suelos y las construcciones se adaptarán a los requerimientos funcionales de las instalaciones y a su reglamentación específica.

TITULO CUARTO

REGIMEN DEL SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR

CAPITULO PRIMERO

DERECHOS Y DEBERES BASICOS DE LOS PROPIETARIOS

Art. 23. Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

La aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en los artículos siguientes.

Art. 24. Deberes legales para la adquisición gradual de facultades.

1. La ejecución de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento implicará el cumplimiento entre los afectados, de los siguientes deberes legales:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- c) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- d) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

2. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisi-

ción de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en la sección siguiente.

Art. 25. Deberes legales de uso y conservación.

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos, efectivamente, al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

CAPITULO SEGUNDO

FACULTADES URBANISTICAS.

Art. 26. Facultades urbanísticas de la propiedad.

1. El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

- a) A urbanizar, entendiéndose por tal facultad, de dotar a un terreno de los servicios e infraestructura siguientes: acceso rodado pavimentado, encintado de aceras, alumbrado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica.
- b) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico, en los términos fijados por el T.R. de la L.S.
- c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

2. En ningún caso se entenderán adquiridos por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Art. 27. Adquisición del derecho a urbanizar.

En Suelo Urbano, el derecho a urbanizar se adquiere a partir de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

En Suelo Apto para Urbanizar, el derecho a urbanizar se adquiere a partir de la Aprobación Definitiva del correspondiente Plan Parcial.

Art. 28. Extinción del derecho a urbanizar.

El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución por un sistema de gestión privada se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución, no se realizase en el plazo de 6 años desde la aprobación de la delimitación de la Unidad de Ejecución.

Art. 29. Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados en el artículo anterior, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.

2. No obstante, lo anterior, en suelo urbano, cuando se trate de terrenos no incluidos en Unidades de Ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico se entenderá adquirido por la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Art. 30. Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

En Suelo Urbano el aprovechamiento susceptible de apropiación, será el aprovechamiento medio resultante en la Unidad de Ejecución en que se encuentre, para lo que se fija un coeficiente de homogeneización de 1 entre los distintos tipos de ordenación; en caso de no estar el terreno incluido en ninguna de estas unidades, el permitido por las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

En Suelo Apto para Urbanizar, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

Art. 31. Concreción del aprovechamiento urbanístico.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se concretará:

a) Cuando se trate de terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución, bajo algunas de las siguientes modalidades a establecer en los correspondientes procesos redistributivos de beneficios y cargas:

— Adjudicación de parcelas aptas para edificación, con las compensaciones económicas que por diferencias de adjudicación procedan.

— Compensación económica sustitutiva.

b) En Suelo Urbano, cuando no se actúe mediante Unidades de Ejecución:

— Sobre la propia parcela, si ésta no está afectada a uso público.

— Compensación económica procedente de la expropiación del terreno por parte de la administración cuando la parcela está afectada a uso público.

Art. 32. Reducción del derecho al aprovechamiento urbanístico en actuaciones sistemáticas.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un 50%, si no se solicita licencia de edificación en el plazo de 2 años desde su adquisición.

Art. 33. Reducción del derecho al aprovechamiento urbanístico en actuaciones asistemáticas.

El derecho al aprovechamiento se reducirá en un 50% si no se solicita licencia municipal de edificación en el plazo de 8 años, desde la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, previa conversión de la parcela en solar o garantizándose la ejecución simultánea de urbanización y edificación.

Art. 34. Aprovechamiento atribuible en expropiaciones no motivadas por incumplimientos de deberes urbanísticos.

El aprovechamiento que servirá de base para la valoración del Suelo Urbano se determinará conforme a lo dispuesto en el artículo 30 de las presentes Normas Urbanísticas. Cuando un terreno no incluido en ninguna Unidad de Ejecución, tenga atribuido un uso público, el aprovechamiento a tener en cuenta, a los solos efectos de su valoración, será de un metro cuadrado construible por cada metro cuadrado de suelo, referido al uso predominante en el polígono fiscal en el que resulte incluido.

Art. 35. Adquisición del derecho a edificar.

1. El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuese conforme con la ordenación urbanística prevista en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

2. Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

Art. 36. Extinción del derecho a edificar.

El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos

establecidos en el acto de otorgamiento de la licencia sobre iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, no pudiéndose sobrepasar en cualquier caso los siguientes límites: 6 meses para el comienzo de las obras, 6 meses de interrupción máxima y 2 años para la finalización de las mismas.

Art. 37. Adquisición del derecho a la edificación.

El derecho a la edificación se adquiere por conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

CAPITULO TERCERO

CONDICIONES DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANO

SECCION 1. Disposiciones generales.

Art. 38. Tipos de ordenación.

1. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento establecen en Suelo Urbano dos tipos de ordenación de la edificación, conforme a determinadas constantes y en específica relación con las

características de la infraestructura urbana en cada ámbito, que son:

- A) Edificación en manzana de casas adosadas.
- B) Edificación en casas aisladas.

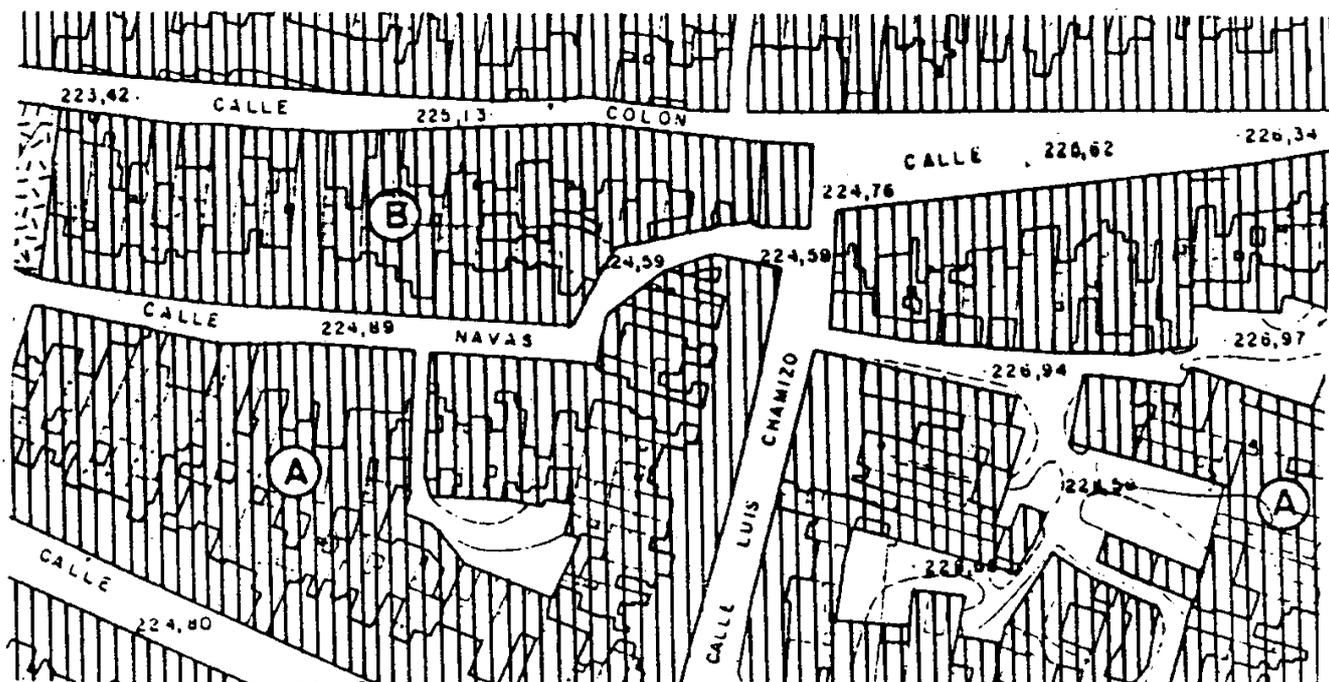
2. La regulación de las directrices para la ordenación urbanística y la aplicación de los parámetros para la edificación, se hace a través de la calificación zonal que desarrolla cada uno de los ámbitos definidos y cuya delimitación gráfica se contiene en los planos de Zonificación.

SECCION 2. Disposiciones comunes a todos los tipos de ordenación.

Art. 39. Parámetros relativos a la forma del espacio público.

1. Alineación del vial:

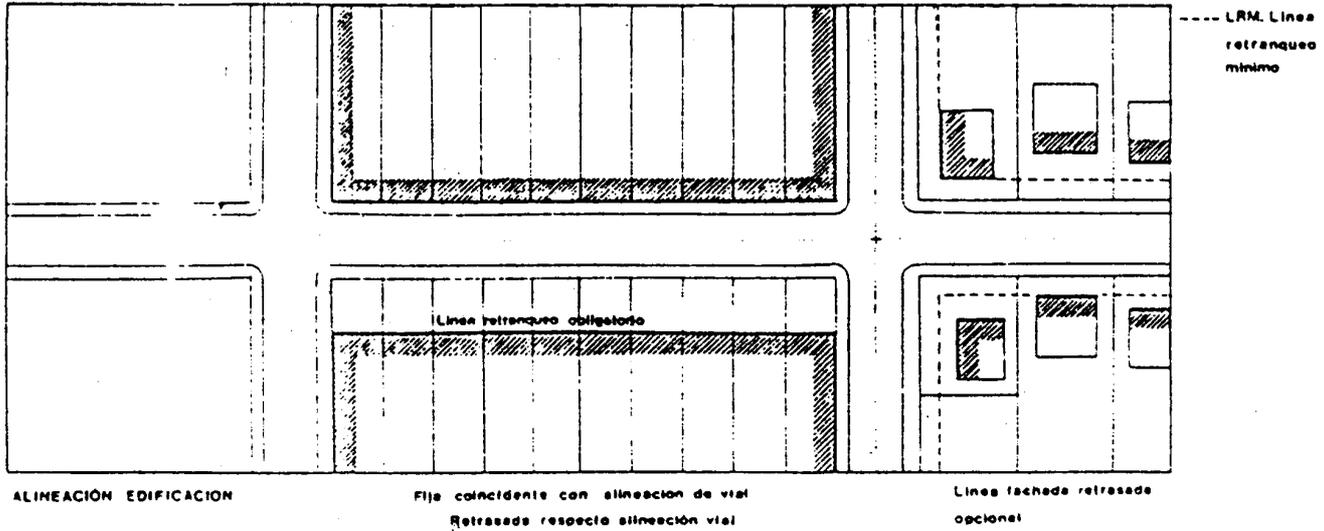
Línea que establece a lo largo de las calles rodadas o peatonales el límite entre el dominio público y privado. Excepcionalmente entre la calzada y la edificación pueden existir espacios libres públicos o privados.



2. Alineación de la edificación o línea de fachada:

Es la línea que establece los límites de las edificaciones y puede

ser fija, coincidiendo con la alineación de la vía o retrocediendo respecto a ella, u opcional para cada parcela, respetando en su caso unos retranqueos mínimos.

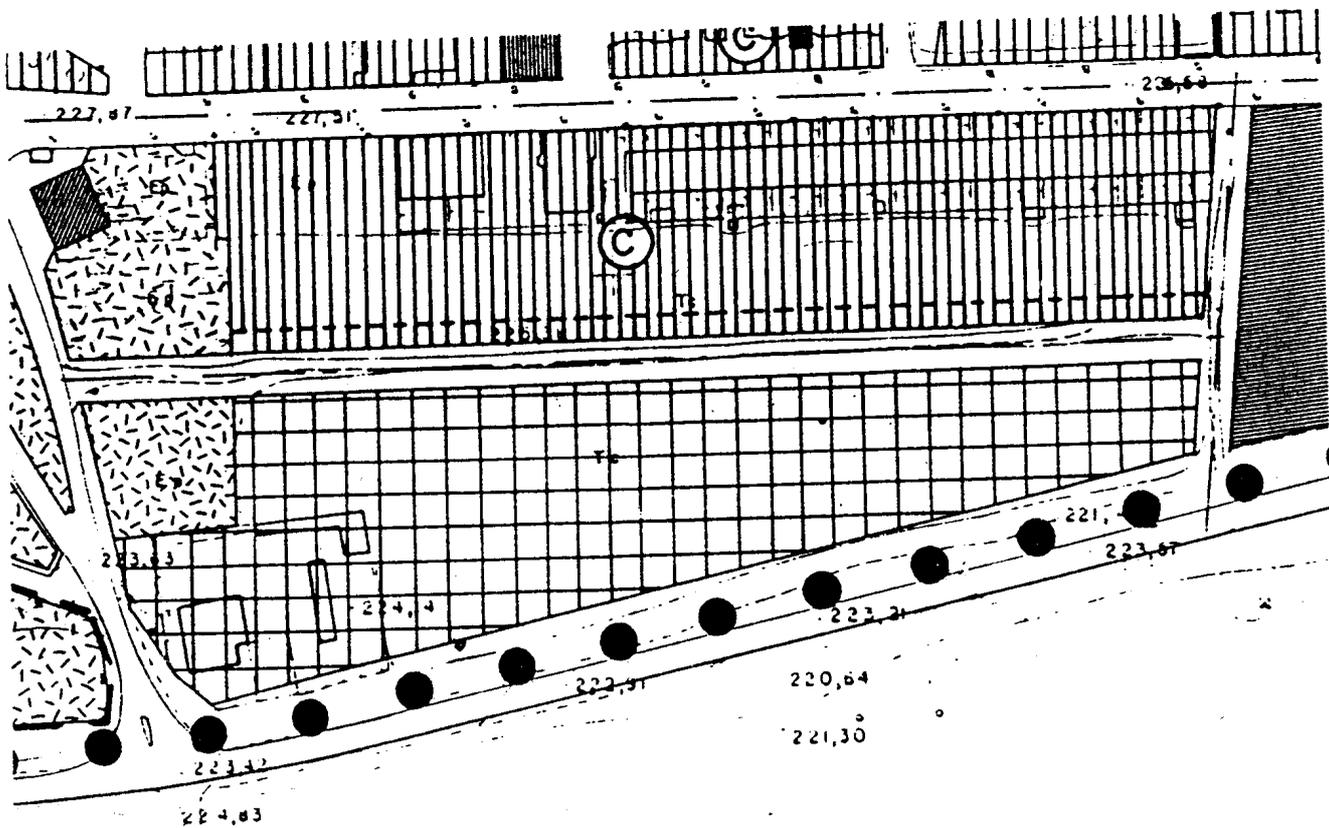


3. Ancho de la calle:

Es la medida más corta en cada punto entre las dos alineaciones de vial opuestas.

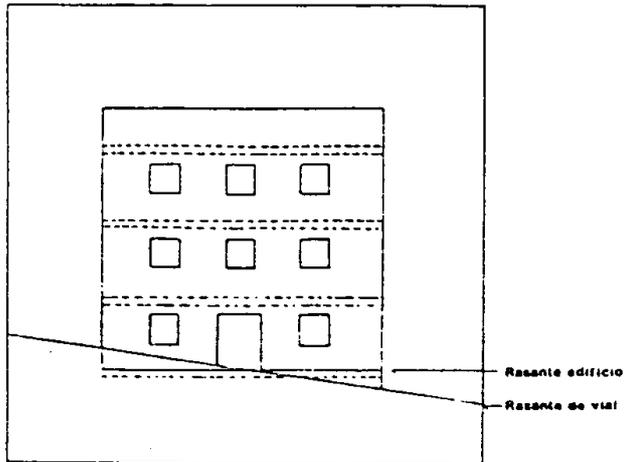
4. Eje de la calle:

Línea teórica que une los puntos medios de los perfiles transversales de la calzada entre alineaciones de vial opuestas.



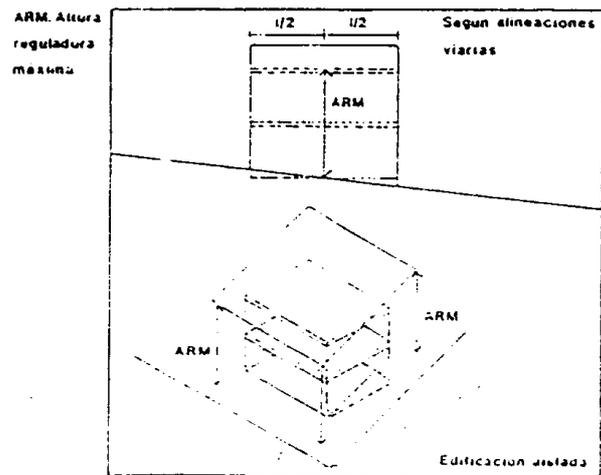
5. Rasantes:

La rasante de la vía es el perfil longitudinal de su eje. La rasante de la edificación es la cota a que está situada su planta baja respecto a la rasante de la vía o espacio público. La rasante del terreno alrededor de una edificación es su cota en los paramentos de fachada.



que la línea de fachada no ha de coincidir con la alineación de vial.

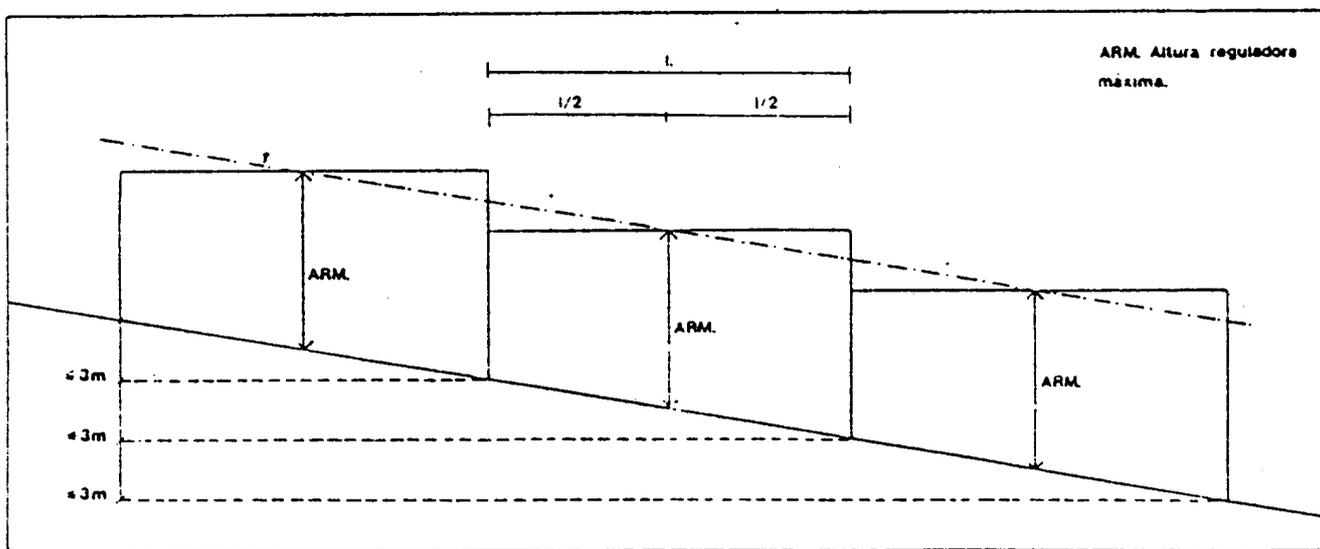
En la edificación en manzana de casas adosadas la altura reguladora se mide en el centro de la fachada principal. En la edificación aislada, en cada punto de las fachadas, exceptuándose los accesos exteriores a sótanos que con carácter puntual no tengan una anchura superior a cuatro metros.



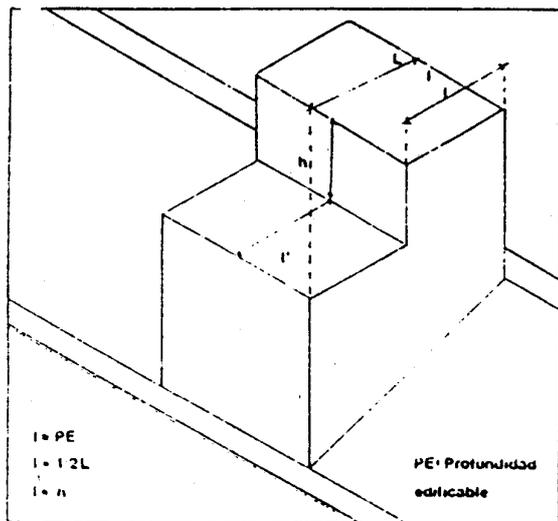
6. Altura reguladora:

1. Es la cota máxima que puede alcanzar el forjado superior del edificio o línea de arranque de la cubierta, medida verticalmente en cada fachada, entre la intersección con la cara superior del forjado y la rasante de la calle; o en su caso del terreno definitivo si se trata de una edificación en la

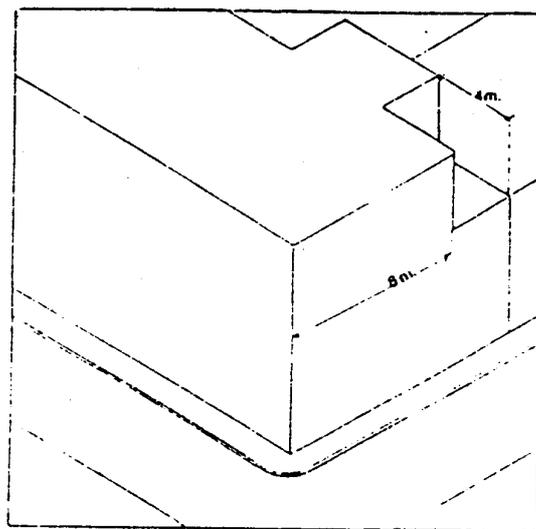
2. Cuando dada la pendiente del terreno, la diferencia de alturas entre los extremos de la fachada sea superior a tres metros, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario, para que en ningún caso se sobrepase esta diferencia y se procederá a la medición de cada tramo tal como se establece en el punto anterior.



3. Cuando una edificación dé a dos frentes opuestos con alturas reguladoras diferentes, se considerará dividida en dos construcciones independientes. El cuerpo de mayor altura podrá prolongarse hasta la mitad de la parcela, respetando la profundidad edificable y guardando además una distancia a la fachada con menor altura al menos igual a la diferencia de cota entre las alturas admitidas.



4. En las construcciones que hacen esquina a dos calles con alturas reguladoras diferentes, el cuerpo con mayor altura podrá prolongarse hacia la calle con menor altura reguladora un máximo de ocho metros, debiendo después retirarse al menos cuatro metros de aquella fachada.

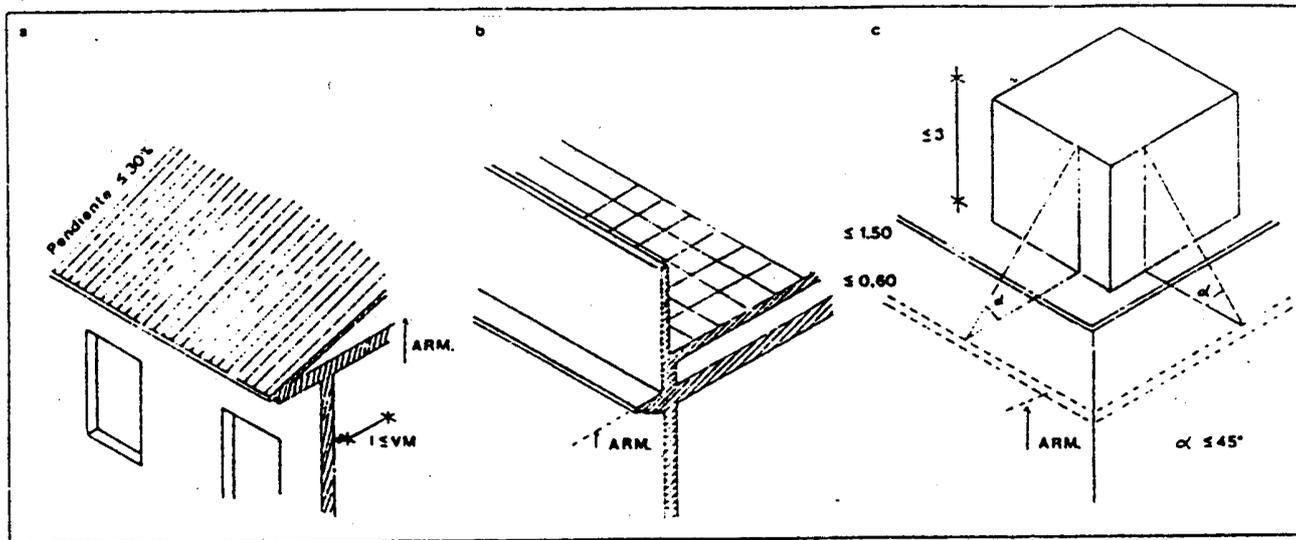


5. Por encima de la altura reguladora sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, con pendiente inferior al 30% y cuyo arranque no supere la altura reguladora, ni su vuelo, el correspondiente a los aleros. Los altillos resultantes no serán habitables.

b) El aislamiento y elementos de cubrimiento en el caso de cubierta plana, con una altura no superior a los 60 cm. y las barandillas de las fachadas, separación de parcelas y de los patios interiores, con una altura no superior a 1.5 m.

c) Las construcciones técnicas, tales como depósitos, cajas de escaleras y de ascensores, que habrán de quedar por debajo de dos diedros formados por el plano horizontal a la altura reguladora y los planos que en las líneas de fachada formen con aquél un ángulo de 45 grados. Estas deberán preverse en el proyecto de edificación guardando una composición adecuada con el conjunto y no superarán la altura de tres metros sobre la cara superior del último forjado, ni ocuparán más de un 20% de su superficie.



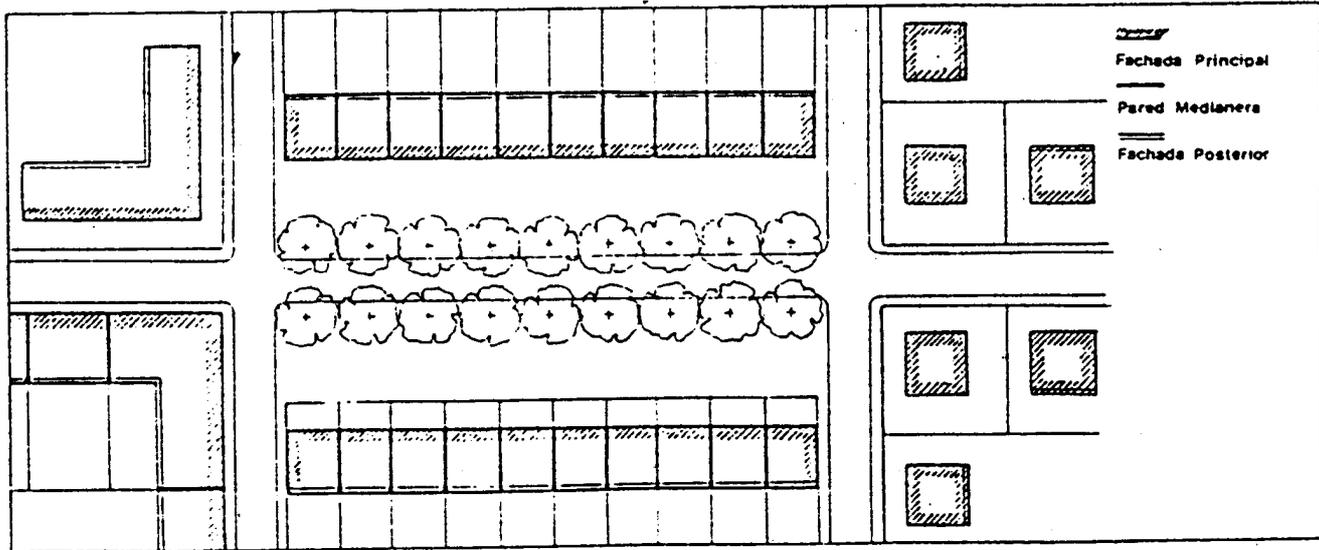
7. Fachadas de la edificación:

1. En la edificación en manzana de casas adosadas tendrá la consideración de fachada principal aquel tramo de la edificación que limita con la alineación del vial.

Será en cambio fachada posterior aquel tramo del perímetro de la

edificación, que da frente al espacio libre interior de la manzana o de la parcela. Serán fachadas laterales las que no constituyan ni fachadas principal ni posterior.

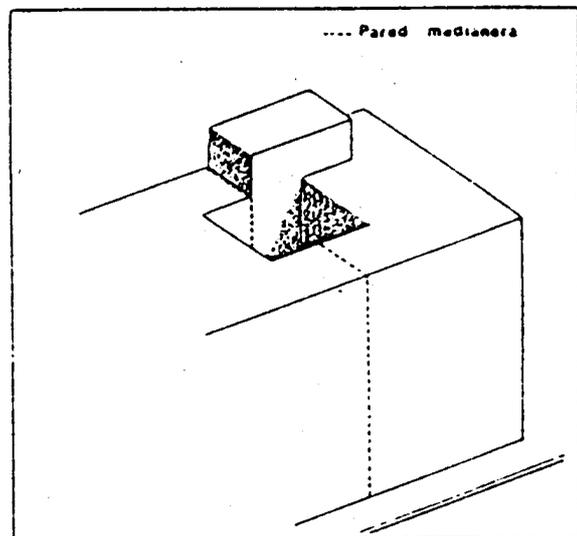
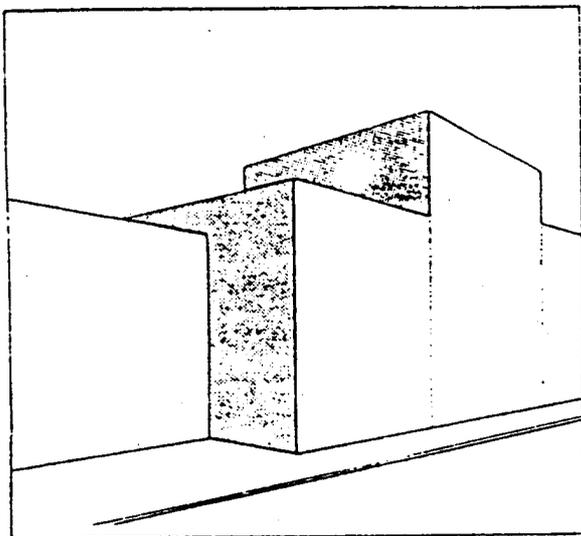
En la edificación en casas aisladas todas las fachadas tendrán la consideración de principal.



2. Se denomina pared medianera aquella que situada en el límite entre dos propiedades, se eleva desde los cimientos a la cubierta de acuerdo con la servidumbre de adosamiento entre edificaciones. En estas paredes medianeras podrán abrirse patios comunes de ventilación o iluminación del edificio cuando previamente haya sido acordada por los dos propietarios vecinos, la correspondiente comunidad de patios, que deberán ser coincidentes. En las paredes

medianeras no se podrán abrir huecos de ventilación e iluminación del edificio.

3. Cuando como consecuencia de las diferentes alturas, retranqueos, profundidades edificables u otros motivos, resulten en la construcción de un edificio paredes medianeras al descubierto, éstas deberán ser tratadas con un acabado similar al resto de las fachadas.



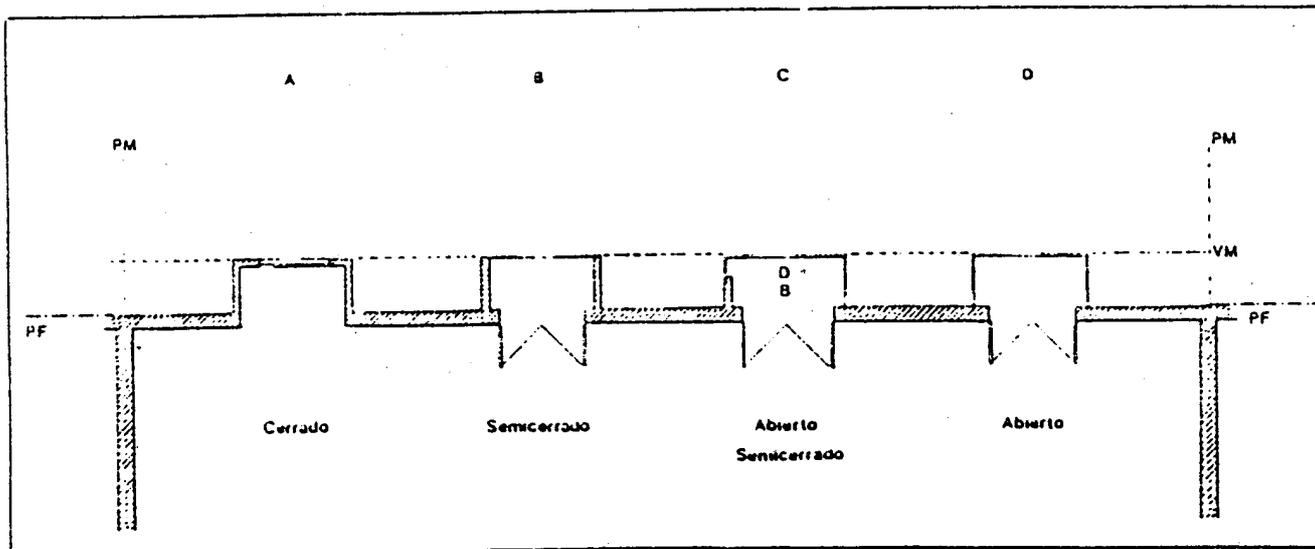
8. Cuerpos y elementos salientes:

1. Son cuerpos salientes aquellos espacios habitables que sobresalen de la alineación de la edificación o línea de fachada.

a) Los cuerpos salientes pueden ser cerrados, semicerrados o abiertos. Son cuerpos salientes cerrados los miradores, tribunas y en general aquéllos que limitan todos sus lados con cerramientos fijos; semicerra-

dos, aquéllos que tengan cerrados todos sus lados, excepto su frente, con cerramientos fijos; abiertos, aquellos cuerpos volados tales como balcones y terrazas, que mantienen sin cerrar al menos dos de los lados de su planta a partir de una altura de 1.2 m.

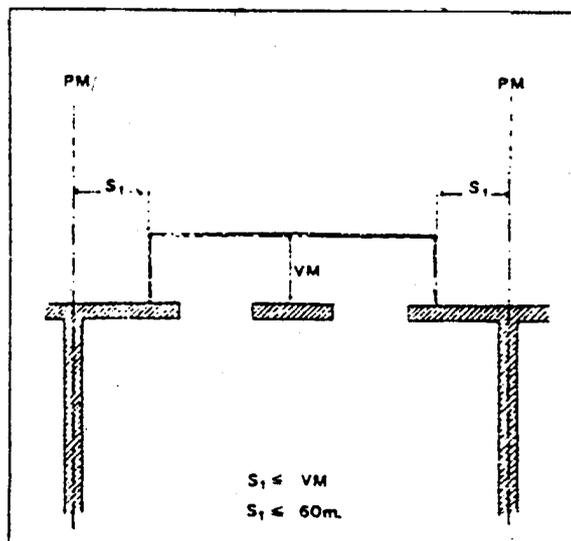
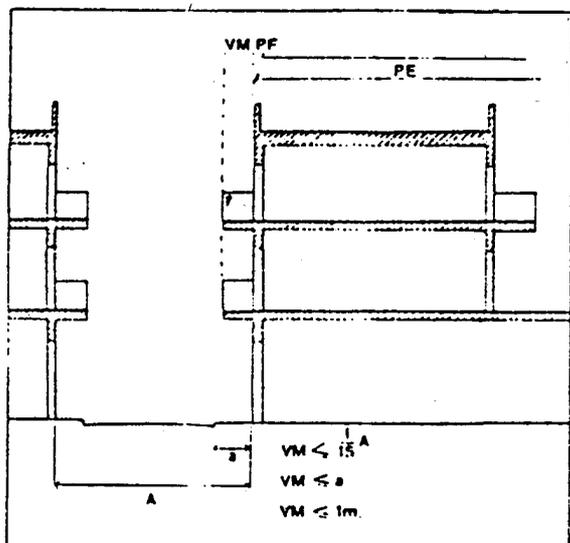
b) El vuelo máximo de los cuerpos salientes se medirá perpendicularmente a la línea de fachada.



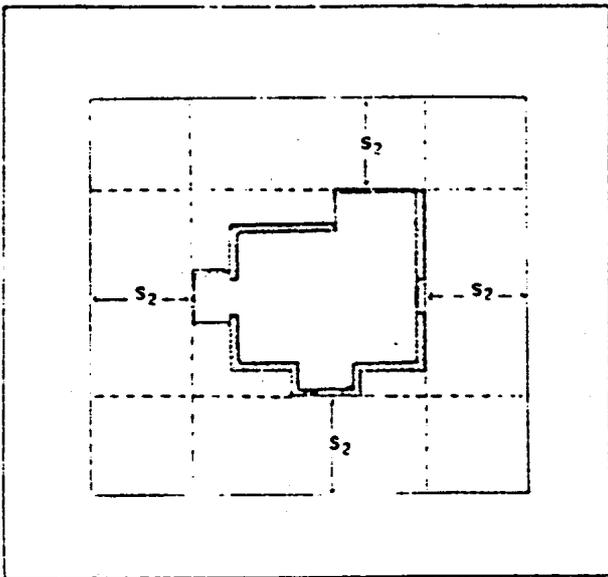
PF Plano de fachada
VM Vuelo máximo
PM Pared medianera

c) En la edificación en manzana de casas adosadas se prohíben los cuerpos salientes en planta baja. En el resto de plantas, se admiten solamente los cuerpos salientes abiertos, limitándose su vuelo a 1/15 del ancho de la calle, sin sobrepasar el ancho de 80

cm. o de la acera correspondiente. Se separarán del eje de la medianera tanto como vuelen y al menos 60 cm. En la fachada posterior no sobrepasarán la profundidad edificable.



d) En la edificación en casas aisladas no se limita el tipo ni el vuelo de los cuerpos salientes, que computarán a efectos de la ocupación máxima en planta, separación a los límites de parcela y edificabilidad; con excepción de cuerpos salientes abiertos, o de la parte abierta de los semicerrados, que no contabilizarán en cuanto a edificabilidad ni ocupación. Se excluyen de esta excepción los pasillos y escalera abiertas siempre y cuando éstos tengan cubierta.



Se considera parte abierta de los cuerpos salientes semicerrados aquella que, a partir de un plano paralelo a la fachada del edificio, cumpla con la definición de cuerpos salientes abiertos.

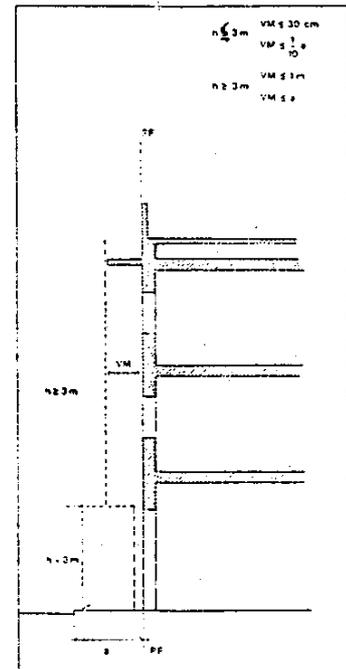
2. Son elementos salientes los aleros, pilares, zócalos, gárgolas, marquesinas, cornisas y otros elementos similares de carácter ornamental.

a) En la edificación situada en la alineación del vial, los elementos salientes en planta baja, no podrán volar a más de 1/10 del ancho de la acera, con un máximo de 30 cm. Los elementos salientes situados encima de los tres metros sobre la rasante de la acera no podrán superar el ancho de la misma, con un máximo de 80 cm, respetando en todo caso el arbolado y las instalaciones públicas existentes.

b) En la edificación aislada no se limita el vuelo de los elementos salientes, que no computarán a efectos de ocupación, ni de volumen.

c) Los elementos salientes de carácter no fijo (carteles, banderas, toldos, plafones...) vendrán regulados por las ordenanzas municipales que oportunamente se aprueben.

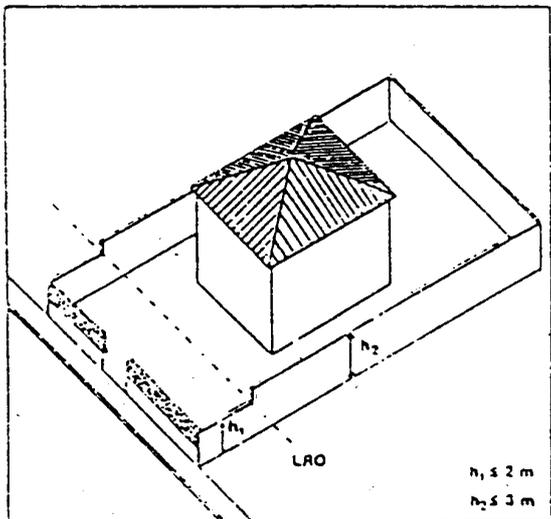
Transitoriamente se equiparán a los elementos salientes fijos.



VM Vuelo máximo
a ancho acera
PF Plano fachada

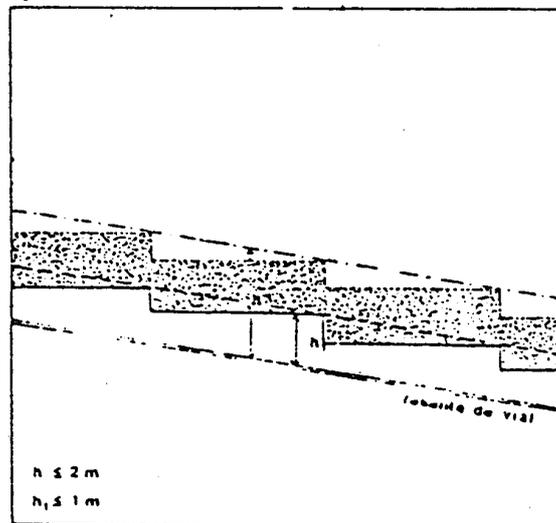
9. Cerramientos:

Son los elementos que delimitan los espacios no edificados correspondientes a parcelas contiguas o la separación entre éstas y los espacios públicos. Cuando no se especifique lo contrario, podrán ser opacos hasta una altura de un metro y calados o vegetales hasta un máximo de dos metros, medidos desde la rasante de la calle, o en su caso del terreno, si aquella tiene un nivel inferior. Cuando sean divisorias de dos parcelas, podrán ser opacos hasta una altura que no supere en ningún punto los dos metros, medidos sobre el nivel del terreno.



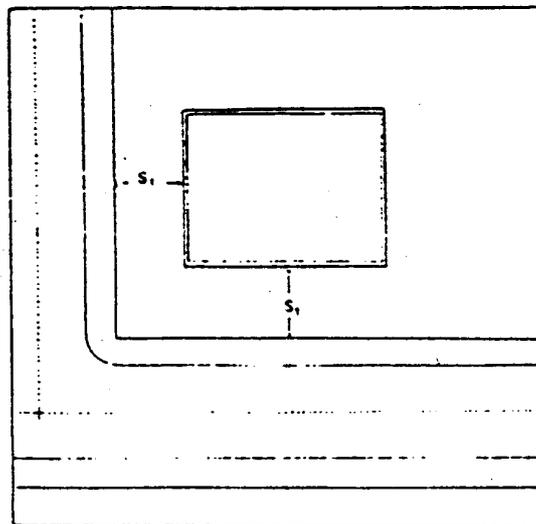
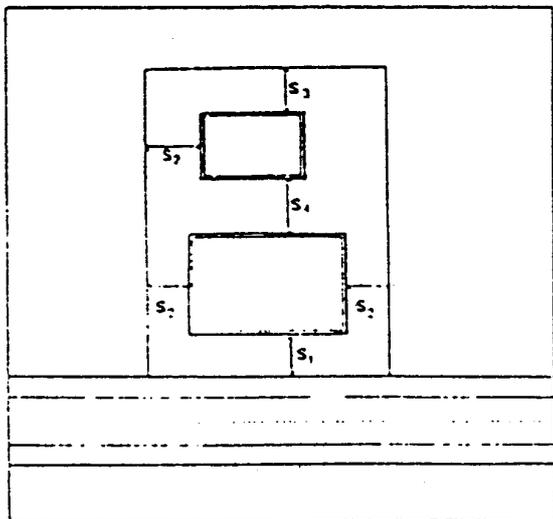
10. Retranqueos de la edificación:

1. Son las distancias mínimas que habrá de guardar cualquier edificación en todas sus plantas, incluidos los sótanos, respecto a la calle, a los límites de la parcela (frente, fondo y laterales), o a otros bloques de edificación existentes en la misma



parcela (distintos a los cuerpos auxiliares).

2. En el caso de parcelas en esquina o con frente a dos o más vías, (rodadas o peatonales) o espacios libres, se entenderá como frente todo el perímetro de la parcela que limita con dichas vías y espacios libres.



Art. 40. Parámetros relativos a la forma y ocupación del suelo.

1. Parcela:

Se entiende por parcela toda porción de suelo edificable.

2. Solar:

Un terreno tendrá la consideración de solar cuando hallándose clasificado como Suelo Urbano y siendo apto para la edificación según la calificación que establecen estas Normas Subsidiarias de

Planeamiento, no se encuentre incluido en ninguna Unidad de Ejecución o esté previsto su desarrollo mediante un Plan Especial de Reforma Interior en tanto no se haya aprobado definitivamente la correspondiente reparcelación, y teniendo definidas sus alineaciones y rasantes en fachadas, cuente también con acceso rodado pavimentado, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.

Igualmente deberá reunir las condiciones de forma y dimensiones establecidas en estas Normas.

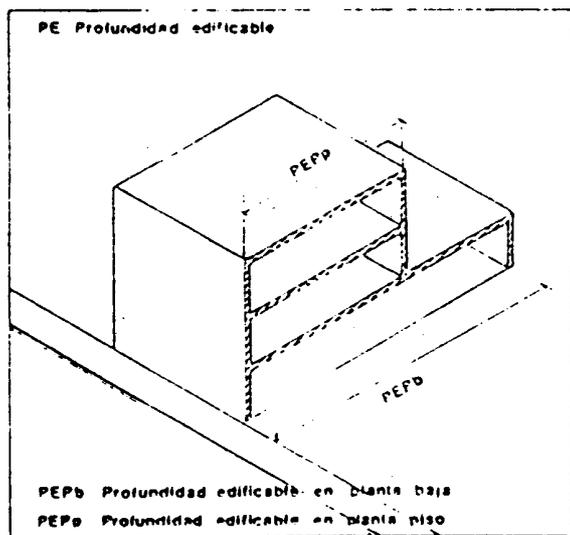
No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento para ser edificables. Una parcela vacía entre otras dos edificadas antes de la aprobación de estas Normas Subsidiarias podrá quedar excepcionalmente eximida de las condiciones de dimensión mínima.

3. Manzana:

Es la superficie de suelo urbano delimitada por alineaciones de vial contiguas.

4. Profundidad edificable:

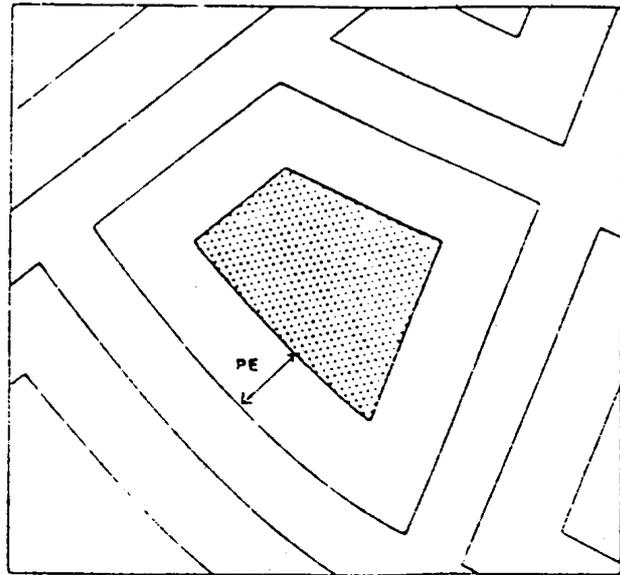
Es la máxima distancia, perpendicular a la alineación de la edificación, que puede alcanzar la fachada posterior de la misma.



- S Superficie parcela
- S₁ Superficie edificación principal
- S₂ Superficie edificación auxiliar
- $\frac{S_1 \times 100}{S}$ % ocupación edificación principal
- $\frac{S_2 \times 100}{S}$ % ocupación edificación auxiliar

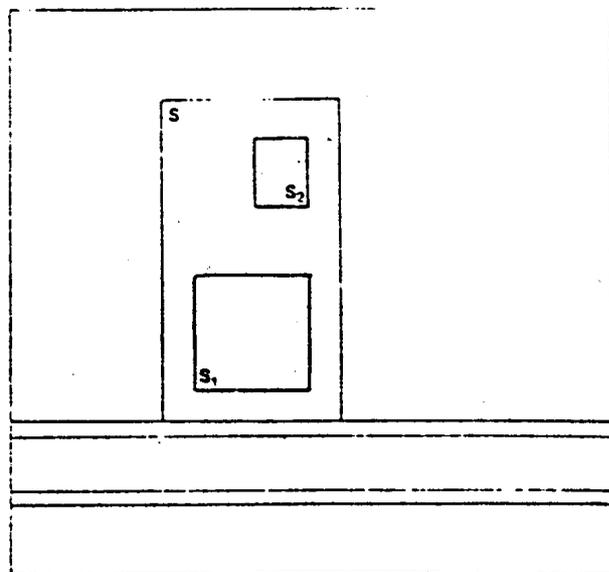
5. Espacio libre interior de manzana:

Es el espacio libre de edificación resultante de aplicar a la manzana las profundidades edificables que le correspondan.



6. Ocupación:

Relación que existe entre la superficie ocupada en planta por la edificación o su proyección sobre el terreno y la superficie de la parcela. Esta relación se expresa mediante porcentajes en las diferentes zonas.



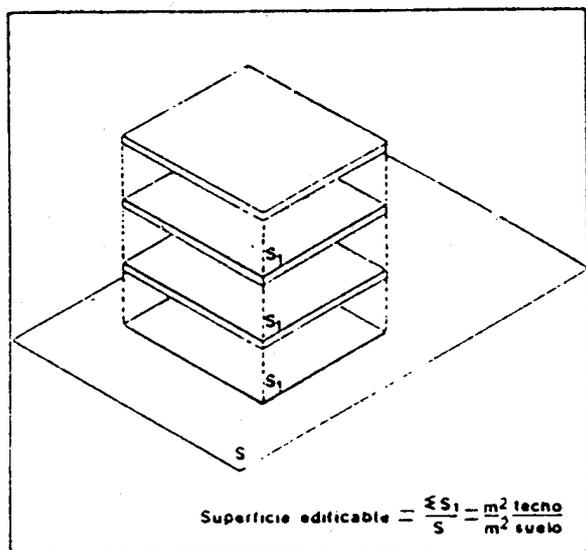
7. Espacio libre de parcela:

Es el espacio libre de edificación consecuencia de aplicar las reglas correspondientes a los retranqueos mínimos y a la ocupación máxima. No tendrán otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación correspondientes, pudiendo mancomunarse los correspondientes a parcelas contiguas.

8. Edificabilidad: Superficie y volumen edificables.

a) Se entiende por edificabilidad (superficie) la relación entre la superficie máxima del techo construible y la superficie de la respectiva unidad de referencia (parcela, unidad, sector...).

Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t) por metros cuadrados de suelo (m²s), excluyéndose de esta medida los sótanos, los elementos técnicos de las instalaciones y construcciones permitidas en cubiertas, los patios interiores no cubiertos, así como los cuerpos y elementos salientes en aquellos supuestos contemplados en su normativa específica (art.39.8).

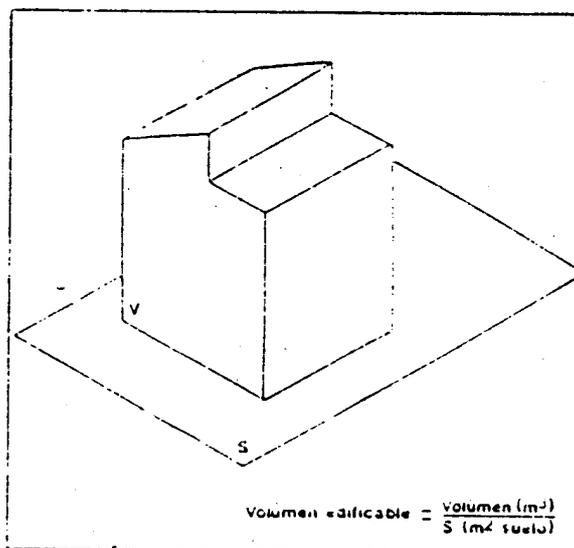


c) Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruto (superficie o volumen) la relación entre la superficie o volumen construible y la superficie de las unidades de ejecución de planeamiento.

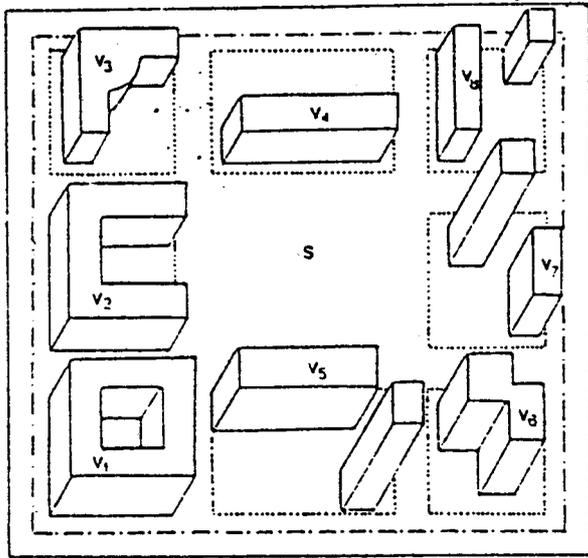
d) Se entiende por coeficiente de edificabilidad neto (superficie o

b) Se entiende por edificabilidad (volumen) la relación entre el máximo volumen de las construcciones y la superficie de la respectiva unidad de referencia (parcela, unidad, sector...).

Se expresa en metros cúbicos (m³) por metros cuadrados de suelo (m²s). A efectos de volumen construido se computa todo el incluido entre el pavimento de la planta baja o del terreno si ésta está elevada sobre él, y el plano superior del forjado de cubierta o planos inclinados en su caso, excluyéndose de esta medida los sótanos, los elementos técnicos de las instalaciones y construcciones permitidas en cubiertas, los patios interiores no cubiertos, así como los cuerpos y elementos salientes en aquellos supuestos contemplados en su normativa específica (art.39.8). En los patios y jardines interiores cubiertos y otros espacios representativos en instalaciones de uso público, de altura doble o mayor que la mínima correspondiente, sólo computarán 5 m³/m²s como volumen edificable sin perjuicio del cumplimiento de las restantes condiciones paramétricas.

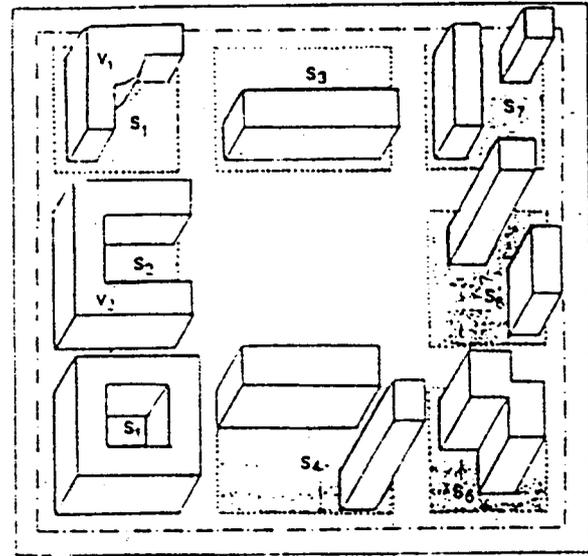


volumen) la relación entre la superficie o volumen construible y la superficie de suelo para usos privados, una vez deducidos los suelos de cesión obligatoria en cada parcela, manzana, o unidad de ejecución de planeamiento.



Coeficiente edificabilidad bruta

$$\text{bruta} = \frac{\sum V_i \text{ (Volumen total del sector)}}{S \text{ (Superficie total del sector)}}$$



Coeficiente edificabilidad neto

$$\text{neto} = \frac{\sum V_i \text{ (Volumen del sector)}}{\sum S_i \text{ (Superficie privada del sector)}}$$

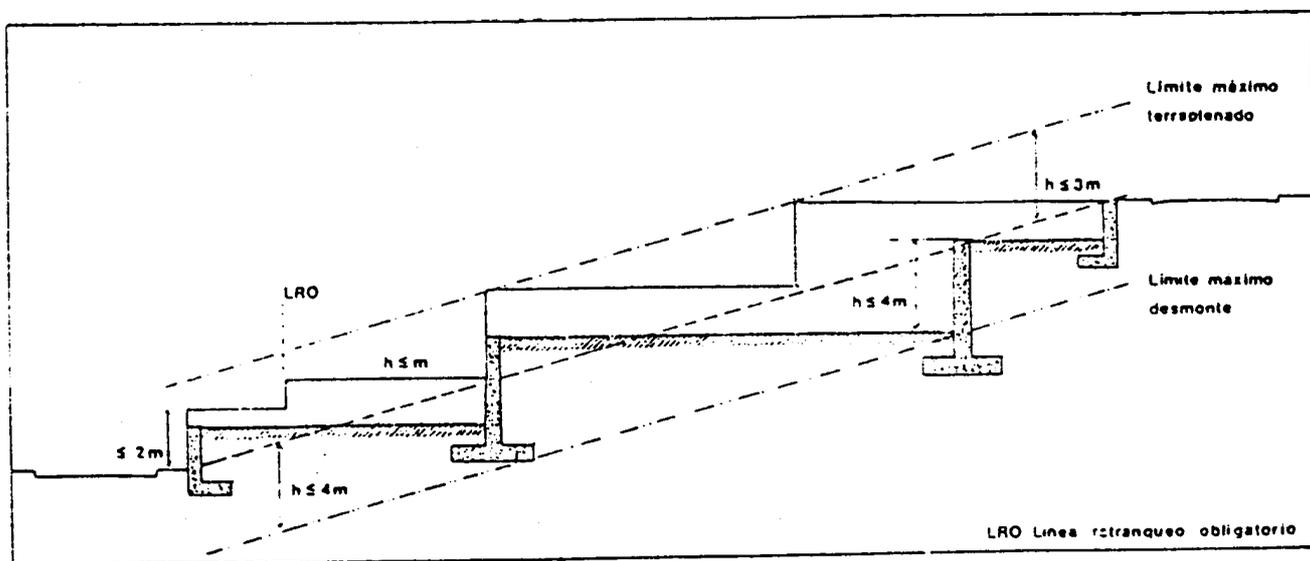
9. Adaptación topográfica:

Como norma general y salvo determinaciones específicas en alguna zona, se llevará a cabo tan solo donde resulte precisa la nivelación del terreno en parte de la parcela no construida para adaptar las edificaciones al marco urbano, de modo que:

a) Los muros en los linderos de parcela no superen los dos metros por encima o debajo de la cota natural del terreno, ni de la rasante de la calle de su frente.

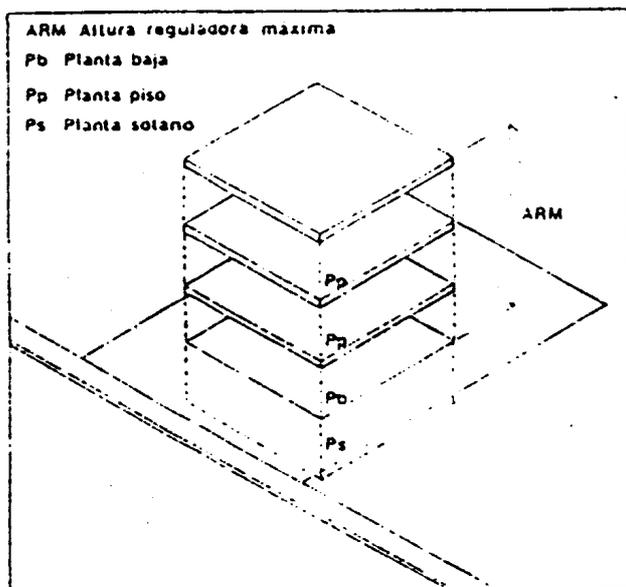
b) Al llevar a cabo desmontes en un parcela no se dé lugar a ningún muro de contención con más de cuatro metros de altura, ni a menos de cuatro metros de otro cualquiera.

Art. 41. Parámetros relativos a la edificación.



1. Número de plantas:

Es el número máximo de pisos horizontales que en cada punto de la edificación pueden forjarse dentro de la altura reguladora de cada zona. Los altillos se consideran como una planta más.



2. Planta baja:

Planta situada al mismo nivel que la rasante de la vía o por encima de la planta de sótano, real o posible.

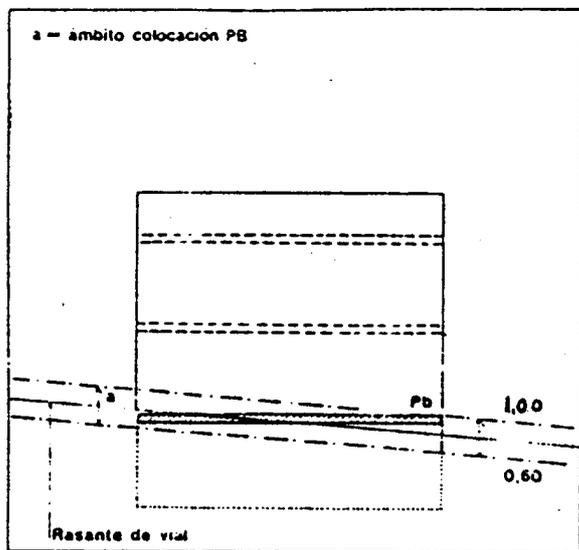
a) Se entenderá como planta baja en cada punto, aquella que tenga su pavimento situado entre 1.00 m. por encima y 0.60 m. por debajo de la rasante de la calle o del terreno según se trate de edificación en manzana de casas adosadas o edificación en casas aisladas. Si existiese más de una en estas condiciones, se tomará como tal la de posición inferior en cada tramo de la fachada.

b) En el caso de parcelas con frente a dos viales opuestos, se referirá la cota de la planta baja a cada frente, como si se tratase de diferentes parcelas, la profundidad de las cuales esté en su punto medio.

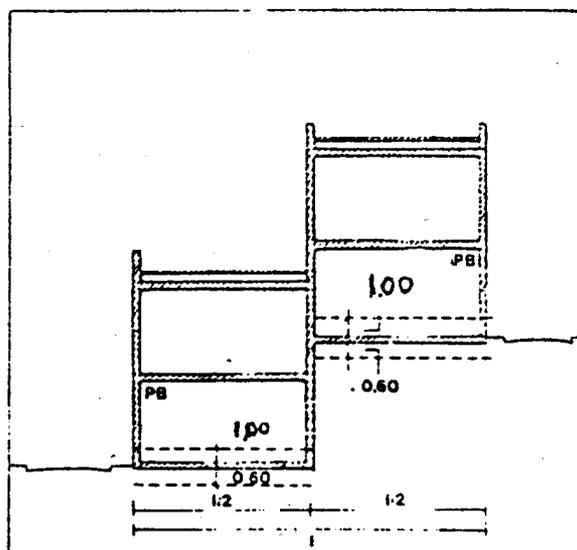
c) La altura libre mínima de la planta baja no será en ningún caso inferior a 2.5 m. para usos residenciales y 3.00 m. para otros usos, ni superior a 4.5 m.

d) Se denomina entreplanta o altillo aquella planta interior separada al menos 2 metros de la fachada y situada entre la planta baja y la primera planta del piso. Caso de construirse, las alturas mínimas de la planta para poder ser habitable será al menos de 2.4 m, debiendo ser destinada a usos de almacén o cuartos de maquinaria en caso contrario.

2.a



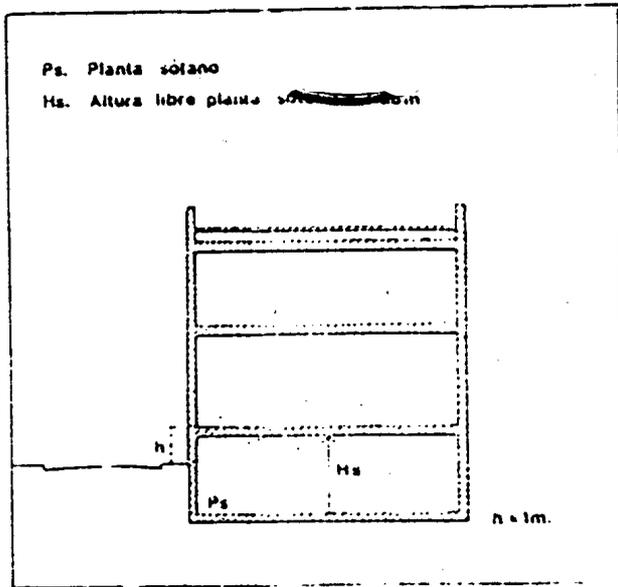
2.b



3. Planta sótano:

La planta sótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de un metro por encima del nivel del suelo exterior definitivo.

a) La parte de la planta semienterrada, cuyo techo sobresalga un metro o más por encima de este nivel, tendrá en toda esa parte la consideración de planta baja.

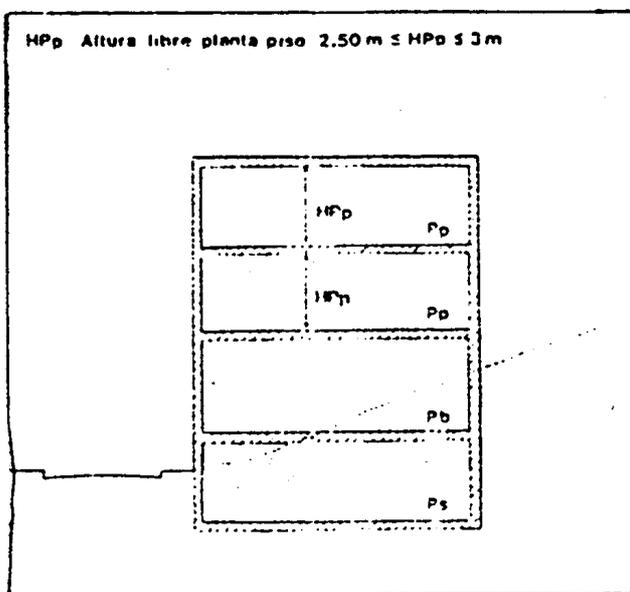


b) En los sótanos no está permitido el uso de vivienda, comercios o usos públicos. Sólo se admitirá su uso como garaje, almacén al servicio de las actividades ubicadas en los pisos superiores, instalaciones técnicas y similares. Su altura libre mínima será de 2.25 m.

c) Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones, respetando siempre los retranqueos, ocupación y profundidad edificables fijados.

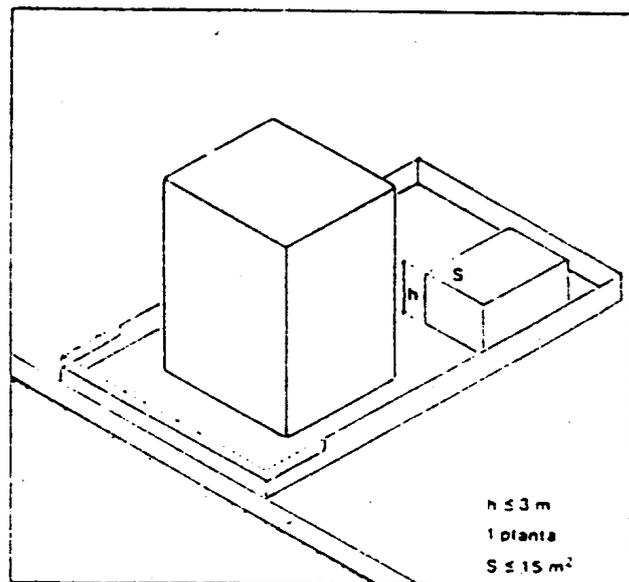
4. Planta piso:

Es toda planta situada por encima de la planta baja. Su altura libre será de 2.50 m. como mínimo, pudiendo reducirse mediante un falso techo hasta 2.25 m.



5. Edificaciones auxiliares:

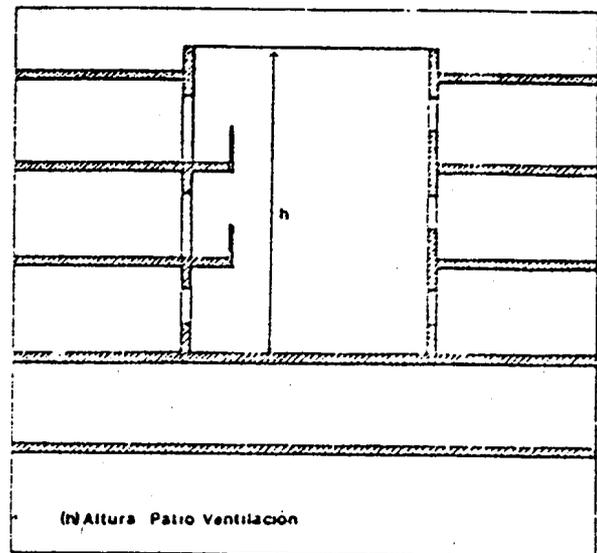
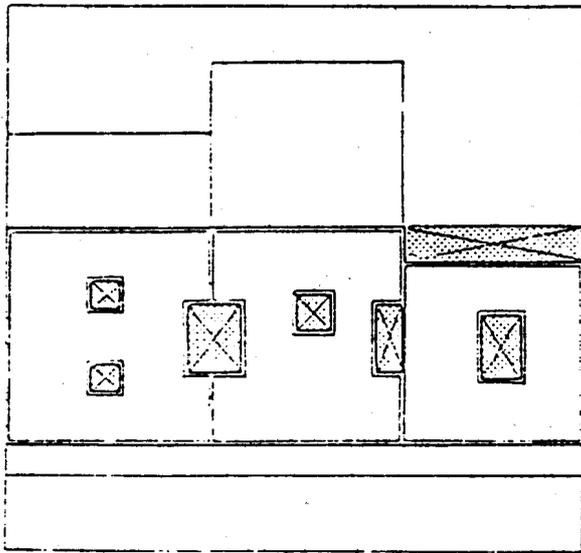
Son edificaciones auxiliares todas aquellas que estén al servicio de la principal, y que estén destinadas a usos tales como garaje privado, almacén, invernadero, gallineros, garitas de guardia, portería, depósito de herramientas de los huertos o jardines, vestuarios, etc., pero en ningún caso residencia. Estas construcciones no podrán tener más de una planta, ni más de tres metros de altura ni quince metros cuadrados de superficie. Sólo se admiten en aquellas zonas donde se haga mención expresa.



6. Patios de ventilación:

a) Son aquellos espacios no edificados dentro del volumen de la edificación cuya función es dar ventilación e iluminación a las diferentes dependencias.

b) La altura del patio se medirá desde el nivel del piso más bajo a que llegue el patio, hasta la línea de coronación superior de la construcción en cualquiera de sus caras.



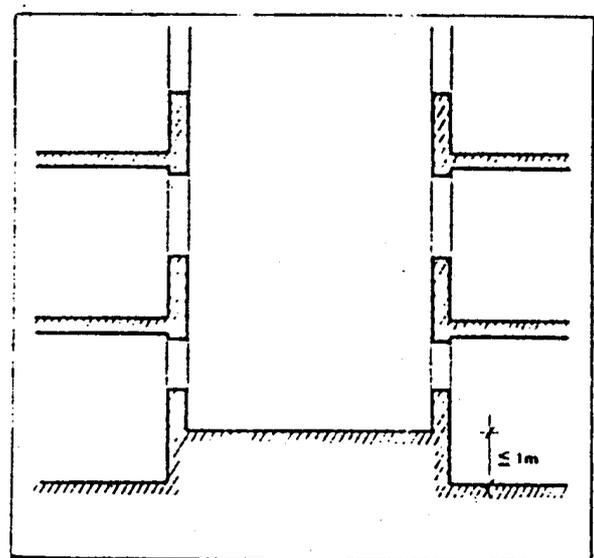
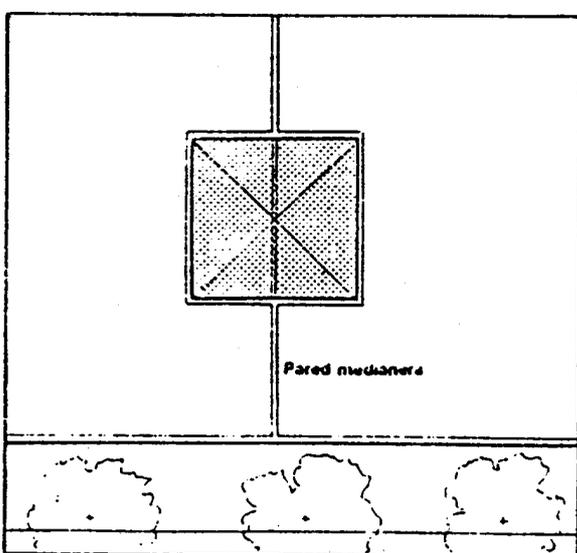
c) En las viviendas, los dormitorios y estancias recibirán la iluminación y ventilación del exterior, ya directamente desde la fachada a un espacio público o bien desde un patio de luces de superficie no inferior a 10 m², descontando cuerpos salientes y elementos de servicio y en el que sea posible inscribir un círculo de diámetro mayor que un cuarto de su altura y como mínimo de tres metros. Todo ello sin perjuicio de lo indicado en las Disposiciones relativas a las condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.

d) Los patios utilizados para la ventilación de cocinas, baños y escaleras, tendrán una superficie no inferior a 5 m², descontando

cuerpos salientes y elementos de servicio, y en el que sea posible inscribir un círculo de 2 m. de diámetro.

e) Si el patio de ventilación es mancomunado, será indispensable que se haga constar así mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar esta servidumbre mientras subsista algunas de las viviendas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

f) El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un metro por encima de cualquiera de los locales que abran huecos a él.



SECCION 3. Disposiciones relativas a la edificación en manzana de casas adosadas

Art. 42. Definición y parámetros.

Las presentes disposiciones se refieren a aquellas zonas en las que la edificación se ordena de acuerdo con las alineaciones viarias señaladas en los planos.

Constituyen un ámbito urbano en el que el fraccionamiento de las propiedades, las formas de ocupación del suelo y el proceso de construcción de los edificios, se relacionan muy estrechamente con las características y con el dimensionado de los espacios públicos. La edificación se regula a través de parámetros que establecen determinadas relaciones de proporcionalidad con las calles. El envolvente volumétrico que resulta de la aplicación de estos parámetros, prefigura, aunque no determina, la forma urbana.

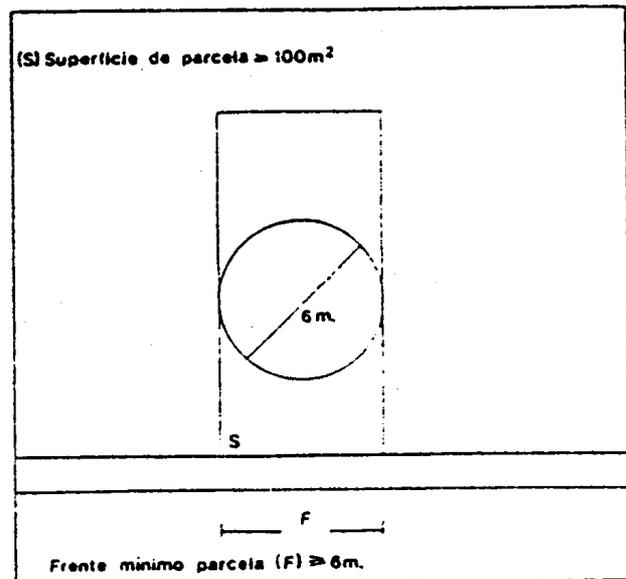
Art. 43. Condiciones generales de la edificación.

1. Los planos de ordenación física definen las alineaciones de vial que darán derecho a edificar las parcelas con frente al mismo. La alineación de la edificación, que será obligada, coincidirá con la del vial guardando en su caso la distancia mínima obligada a los ejes de las carreteras.

2. Las obras de sustitución o construcción de nueva planta se ajustarán a los siguientes parámetros:

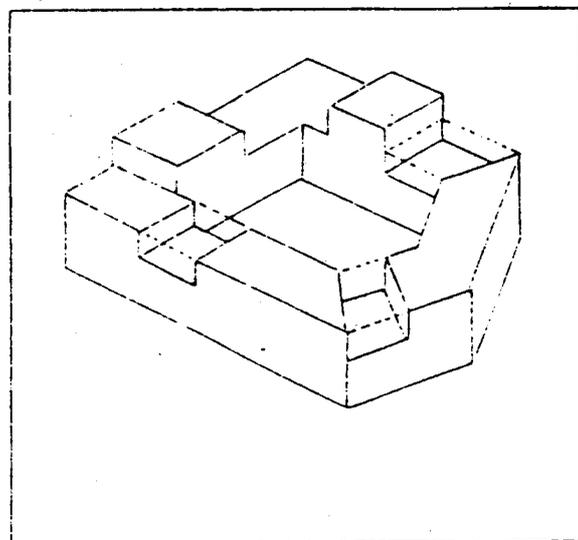
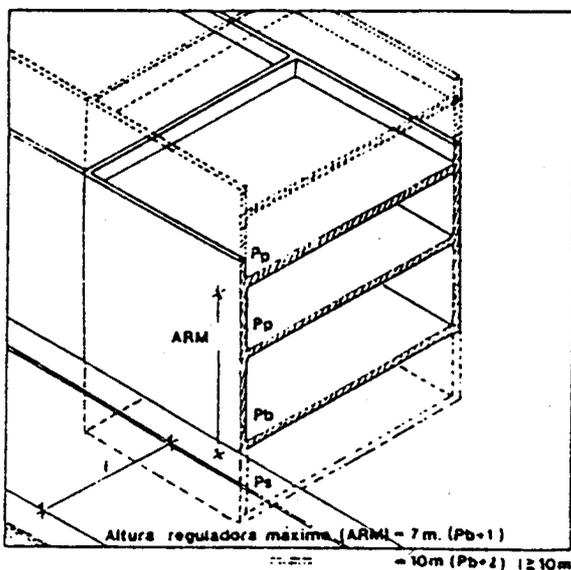
a) El frente mínimo por parcela se fija en 6 m, debiéndose poder inscribir en ella un círculo de igual diámetro y disponiendo de

una superficie mínima de 100 m². Una parcela vacía entre otras dos edificadas antes de la aprobación de estas Normas Subsidiarias podrá quedar excepcionalmente eximida de las condiciones de dimensión mínima.



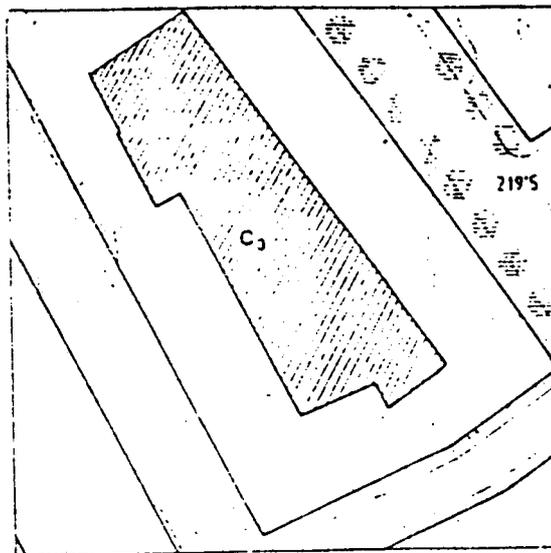
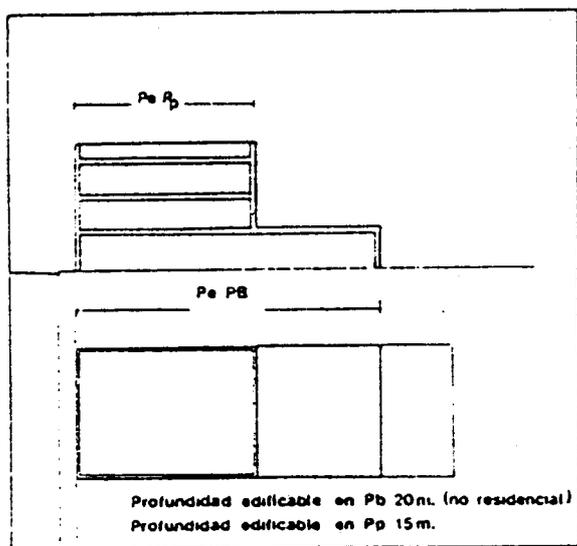
b) La altura de la edificación no sobrepasará la altura máxima reguladora de 7 metros, equivalente a planta baja y una planta en calles de ancho inferior a 10 metros. En calles con ancho igual o superior a 10 metros, la altura máxima reguladora será de 10 metros, equivalente a planta baja y dos plantas.

Se admite con carácter general la construcción de sótanos sin rampa de acceso vista desde la calle.



c) El fondo edificable no superará un máximo de 20 m. para nuevas construcciones, permitiéndose fondos mayores en edificaciones existentes a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias. No obstante, en caso de renovación deberán adaptarse al máximo fon-

do que aquí se fija. En los planos de Ordenación pueden reducirse estas medidas, atendiendo a las condiciones específicas de una zona determinada. El resto de la parcela tendrá la consideración de espacio libre privado.



d) La edificabilidad máxima permitida sobre parcela neta será de 1,5 m²/m².

e) Se admiten únicamente cuerpos salientes abiertos.

Art. 44. Condiciones generales de uso.

Los usos admitidos en esta zona son los siguientes:

- Residencial: En categoría 1 y 2.
- Comercial, Almacenes y Oficinas: En situación 1 y 2.
- Uso Industrial: En categoría 1, en situación 1 y 2.
- Uso Institucional público: En todas sus categorías y situaciones.
- Garaje y Aparcamientos: En situación 1 y 2.

Cualquier uso no contemplado entre los admitidos están prohibidos.

Todo ello de acuerdo con el título sexto de estas Normas Urbanísticas.

Art. 45. División en Subzonas.

Dentro de la zona de Manzana de Casas Adosadas se distinguen tres subzonas:

- Manzana de casas adosadas tipo A
- Manzana de casas adosadas tipo B
- Manzana de casas adosadas tipo C

Art. 46. Condiciones particulares de la subzona "Manzana de Casas Adosadas tipo A".

1. La edificación se dispondrá en el perímetro de cada manzana, entre medianeras y guardando la alineación obligatoriamente, así como la profundidad y edificabilidad máxima que se señalan en los planos correspondientes o se indican con carácter general para las edificaciones en manzana de casas adosadas.

2. En esta subzona se admiten además edificaciones interiores siempre que tengan acceso a través del espacio libre público interior de la manzana definido como tal en los planos de ordenación. No podrá superar la altura de 4 m, equivalente a una planta, y su fondo máximo edificable será de 10 m. No podrá dedicarse a uso residencial, admitiéndose solamente el uso de almacén de productos y enseres agrícolas.

Art. 47. Condiciones particulares de la subzona "Manzana de Casas Adosadas tipo B".

Se cumplirá en todo momento el apartado 1 del artículo anterior, no siendo de aplicación el apartado 2 de dicho artículo.

Art. 48. Condiciones particulares de la subzona "Manzana de Casas Adosadas tipo C".

1. Se permite establecer retranqueos voluntarios respecto a la alineación oficial bajo las siguientes condiciones:

- La longitud paralela a fachada será superior a 30 m.
- No quedarán medianeras vistas en las edificaciones colindantes.
- El retranqueo tendrá una profundidad comprendida entre 3 m y 5 m.

2. Se fijan en los planos de ordenación retranqueos obligatorios que deberán cumplir las condiciones del apartado anterior.

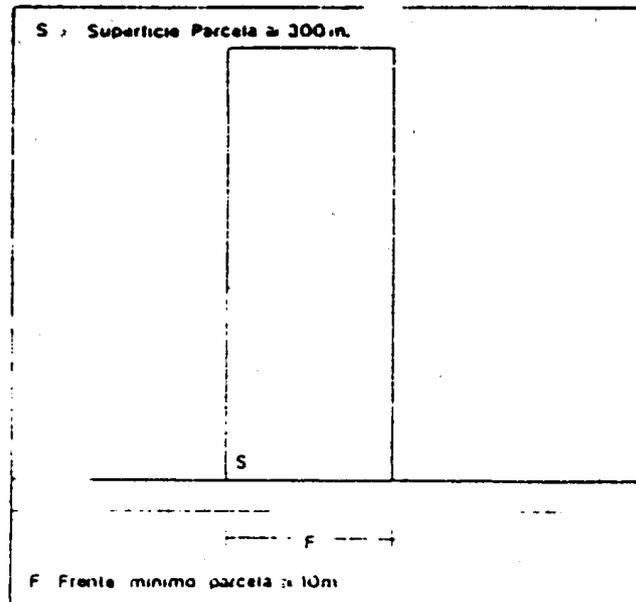
SECCION 4. Disposiciones relativas a la edificación en casas aisladas.

Art. 49. Definición y parámetros generales.

1. Corresponde a extensiones del núcleo, o a la típica edificación de borde de carretera o algunas iniciativas de ciudad-jardín. La edificación suele disponerse aislada en parcelas de tamaño generalmente no muy grande y guardando unas separaciones de los lindes.

2. Las condiciones de la edificación pretenden recoger estas características, y para ello fijan:

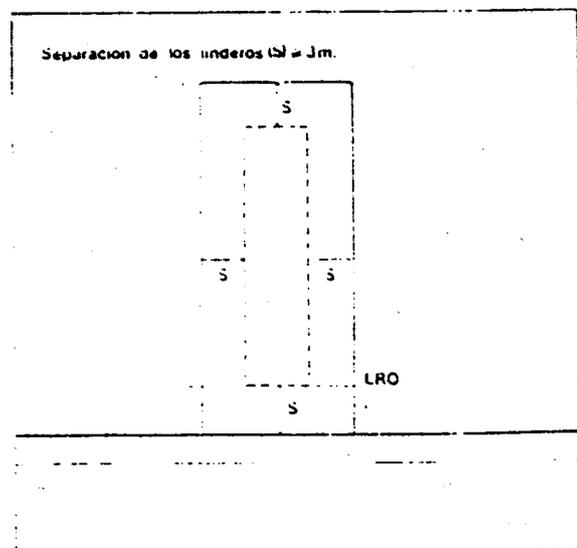
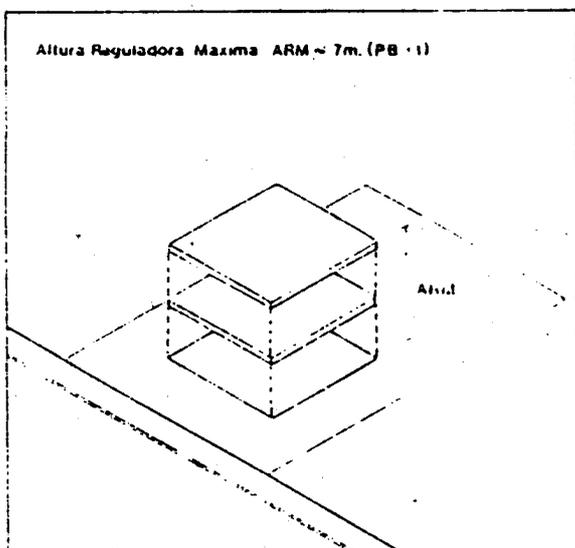
a) El frente mínimo de la parcela será de 10 m. y su superficie mínima de 300 m².



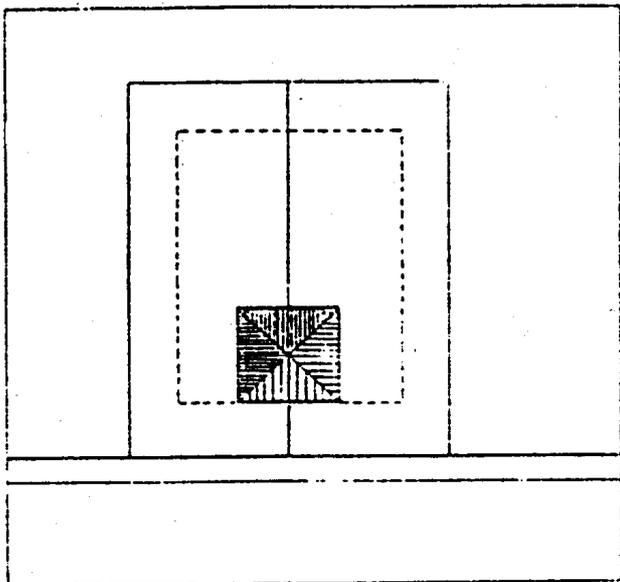
b) Ocupación máxima del 30% incluyendo en ella tanto el edificio principal, como las edificaciones auxiliares.

c) Altura máxima 7 m, correspondiente a planta baja y piso, con un volumen máximo edificable de 2 m³ por cada m² de suelo, y una edificabilidad de 0.6 m²/m².

d) La edificación se retrasará al menos 3 m. con respecto a todos los linderos de la parcela.



e) Podrán adosarse dos viviendas siempre que se proyecten y construyan simultáneamente, no dejen muros medianeros al descubierto y cumplan por separado las restantes condiciones paramétricas.



3. Condiciones de uso.

Los usos admitidos en esta zona son los siguientes:

- Residencial: En categoría segunda.
- Garaje y aparcamiento: En situación 1

Cualquier uso no contemplado entre los admitidos están prohibidos.

Todo ello de acuerdo con el título sexto de estas Normas Urbanísticas.

SECCION 5. Condiciones estéticas y de composición de la edificación.

Art. 50. Condiciones generales.

La Administración podrá exigir en aquellos casos en que lo considere preciso, determinados tratamientos estéticos-compositivos que contribuyan a una mejor integración ambiental de la edificación en el entorno.

En general, se considerarán más apropiadas las cubiertas inclinadas con teja curva, las fachadas enfoscadas, la no utilización del aluminio anodizado en su color para carpinterías exteriores, la composición vertical de huecos, y en general, todos aquellos aspectos o elementos que mejor armonicen con los valores tradicionales.

SECCION 6. Condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas

Art. 51. Definiciones y dimensiones.

1. Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de superficie útil mayor a 10 m² y un aseo.
2. Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al aseo si solamente existe uno en la vivienda. Si existiera más de un aseo, a uno de ellos podría accederse desde un dormitorio.
3. La cocina-comedor deberá tener una superficie útil de al menos 14 m² y admitir la inscripción en planta de un cuadrado de 2.40 x 2.40 m.
4. Si la cocina es independiente del comedor-cuarto de estar, ésta deberá tener una superficie útil de al menos 5 m² y el comedor-cuarto de estar de 10 m², debiendo admitir este último la inscripción de un cuadrado de 2.40 x 2.40 m.
5. Todo dormitorio deberá tener una superficie útil de al menos 6 m² y admitir la inscripción en planta de un cuadrado de 1.80 x 1.80 m.
6. Toda pieza habitable deberá ventilar directamente al exterior de tal modo que entre 0.80 y 1.80 metros de altura tenga una abertura de al menos un octavo de su superficie.
7. Si la iluminación y ventilación del cuarto de estar se produce desde un patio, éste deberá tener una superficie mínima de 30 m², debiéndose poder inscribir un cuadrado de 5 x 5 m.
8. Ninguna pieza (distinta del aseo) que incumpla dichas condiciones de ventilación, podrá tener dimensiones superiores a 1.80 m. de lado.
9. Los aseos deben tener ventilación al aire libre directamente o a través de un conducto de ventilación forzada y contener al menos uno de ellos baño o ducha, un inodoro y un lavamanos.
10. Si el recorrido de acceso a la vivienda supone subir o bajar un desnivel de 10.50 o más metros por el interior del edificio, se ha de poder hacer este recorrido asimismo con ascensor.

CAPITULO CUARTO
CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO APTO
PARA URBANIZAR

Art. 52. Tipos de Ordenación.

Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento establecen un sólo tipo de Ordenación con el Suelo Apto para Urbanizar relacionado con el uso global al que se destina:

—Edificación en Nave.

Art. 53. Aprovechamiento Tipo.

El Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto que constituye la totalidad del Suelo Apto para Urbanizar se fija en 0,65 m²/m² de edificación en Nave.

Art. 54. Cesiones

Las cesiones obligatorias en el suelo Apto para Urbanizar serán como mínimo las fijadas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Art. 55. Condiciones particulares de la edificación en Nave

1. Serán de aplicación los parámetros urbanísticos incluidos en los art. 39, 40 y 41 de estas Normas Urbanísticas.

2. Se fija una parcela mínima de 300 m² con un frente mínimo de 10 m.

3. La ocupación máxima en planta baja se establece en 0,80 m²/m² pudiéndose ocupar en planta primera un máximo de 0,20 m²/m².

4. Altura máxima de la edificación 9 m., quedando exceptuados de este límite aquellas instalaciones técnicas (chimeneas, torres...) que precisen una mayor altura y cuya consecución no persigue un incremento del volumen destinado al desempeño de la actividad.

5. Los usos admitidos en esta zona son:

—Comercial: En situación 2.

—Industrial: En todas las categorías y en situación 2.

—Garaje y Aparcamiento: En situaciones 1 y 2.

Cualquier otro uso no contemplado entre los admitidos están prohibidos.

Todo ello de acuerdo con el Título Sexto de estas Normas Urbanísticas.

TITULO QUINTO
REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPITULO 1
DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 56. Destino del Suelo no Urbanizable.

Los terrenos clasificados por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento como Suelo no Urbanizable, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y en general los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos siguientes.

Art. 57. Prohibiciones y autorizaciones.

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

2. En Suelo no Urbanizable quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas, considerándose este caso en los siguientes supuestos:

a) El fraccionamiento simultáneo o sucesivo del suelo en lotes o porciones concretas y determinadas de terrenos que por sus características físicas, su delimitación por viales de nueva creación o la implantación de servicios comunes, pueda originarse núcleo de población y vulnerar las previsiones de planeamiento.

b) Las segregaciones o divisiones de fincas, cuando éstas se inscriban en el título en los términos señalados en el apartado anterior o se aluda a servicios urbanísticos existentes o en proyecto.

c) Cuando no dándose las circunstancias del apartado b, se lleve a cabo la segregación simultánea o sucesiva de terrenos respecto a una finca de naturaleza rústica, en condiciones de tamaño y descripción, que racionalmente suponga la modificación del uso de la matriz de la que proceden.

Las parcelaciones, segregaciones o cualquier acto de división de fincas en Suelo no Urbanizable requerirá licencia municipal para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

3. Se prohíbe expresamente a los particulares la apertura de

nuevos caminos, excepto aquellos relacionados con la actividad agrícola. Los proyectos de nuevas pistas requerirán la declaración de utilidad pública y una memoria justificativa del trazado elegido, frente a otras alternativas, que se acompañará de una evaluación del impacto ambiental y se someterá a un mes de información pública, siendo preceptivo el informe de la Consejería de Agricultura.

4. Las actividades extractivas solamente podrán iniciarse, previa aprobación de un proyecto de adecuación paisajística de las áreas afectadas, que contemplen medidas de protección contra la erosión, eliminación de los cortes verticales y replantación con especies vegetales autóctonas, debiéndose fijar los plazos de explotación y adecuación, y positarse la garantía económica que asegure la restitución paisajística.

Las nuevas extracciones vendrán condicionadas por el impacto paisajístico, no admitiéndose en ninguna zona de especial interés.

5. En el conjunto del suelo no urbanizable se prohíbe la colocación de cualquier tipo de anuncio publicitario, excepto aquellos carteles de indicación de carreteras o localidades.

Los existentes deberán ser retirados por los anunciantes en el plazo máximo de un año.

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

Las características de estas construcciones se establecen en las categorías de suelo no urbanizable en que están permitidas.

7. Podrán también autorizarse edificaciones a instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, siempre que no exista posibilidad de formación de núcleo de población según la definición expresada en el artículo siguiente.

8. El procedimiento para la autorización de la construcción de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas familiares se desarrollará según el artículo 16.3, regla 2 del T.R. de la L.S.

Art. 58. Definición de núcleo de población.

Las condiciones que se establecen para la no formación de núcleo de población en Suelo no Urbanizable son las siguientes:

- a) La parcela a la que quedará afecta la edificación, tendrá una superficie y dimensiones mínimas variables según cada zona en que se subdivide el Suelo no Urbanizable.
- b) El retranqueo mínimo de la edificación respecto a los límites de la propiedad será de al menos 15 m.
- c) La distancia entre edificaciones, será al menos de 50 m, aun cuando estén situadas dentro de la misma parcela.
- d) No se permite que en un círculo de 100 m. de radio existan más de tres edificaciones.
- e) No se permite que en un círculo de 200 m. de radio existan más de seis edificaciones.
- f) Para la verificación de las condiciones d) y e) de este artículo, el centro de los círculos a que se refieren podrán ubicarse en cualquier punto del suelo no urbanizable.
- g) La distancia mínima de cualquier edificación en suelo no urbanizable al límite del suelo urbano será al menos de 100 m.

CAPITULO 2

CALIFICACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 59. División en zonas.

Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento establecen las siguientes zonas dentro del Suelo no Urbanizable:

- Suelo no Urbanizable de protección Genérica.
- Suelo no Urbanizable de protección de Vías.
- Suelo no Urbanizable de protección de Embalse.
- Suelo no Urbanizable de protección Especial.

Art. 60. Suelo no Urbanizable de protección Genérica.

1. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento califican como Suelo no Urbanizable de protección Genérica, aquél que es necesario proteger de la urbanización y de la formación de núcleo de población, pero que a su vez, es capaz de soportar cierto tipo de construcciones compatibles con el uso agrícola al que actualmente esté dedicado.

2. Se permiten las siguientes edificaciones e instalaciones:

a) Instalaciones agrícolas.

La parcela mínima para poderlas levantar vendrá fijada en 2.5 hectáreas, pudiéndose inscribir en ella un círculo de 60 m. de diámetro, (en todo caso se estará a lo que se determine por el organismo competente en cuanto a parcela mínima de cultivo).

Las construcciones tendrán que guardar la necesaria relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajustarán si existieran, a los planes o normas de la Consejería de Agricultura.

La edificación no podrá tener nunca una altura superior a 4 m, salvo que por imperativos de las instalaciones fuera imprescindible sobrepasarla.

El volumen edificable no será superior a 0.05 m³/m².

b) Construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.

c) Edificaciones de utilidad pública o interés social y edificios aislados destinados a vivienda familiar.

Además de cumplirse las condiciones necesarias para la no formación de núcleo de población, deberán adecuarse a las siguientes:

—La parcela mínima a que quedará afecta la edificación tendrá una superficie mínima de 2.5 hectárea, y en ella debe poderse inscribir una circunferencia de diámetro mínimo 60 m.

—La altura máxima no podrá superar en ningún punto de las fachadas de la edificación una planta o 4 m.

—El volumen edificable no será superior a 0.05 m³/m².

—La superficie máxima construible será de 250 m². para edificios de vivienda familiar.

d) Se admite el uso de camping-caravaning que se atenderá, además de a esta normativa urbanística, a la sectorial correspondiente. En ningún caso dispondrán instalaciones de carácter fijo, a no ser las destinadas a servicios colectivos. La parcela sobre la que se asienten tendrá un tamaño superior a las 5 hectáreas. Su ocupación por la edificación no excederá del 5% del suelo, ni su altura sobrepasará los 4 m.

Art. 61. Suelo No Urbanizable de Protección de Vías

1. Este área de Suelo No Urbanizable está formado por una franja continua de 50 metros de ancho que tiene por eje el mismo que el de la carretera comarcal C-537 y otra franja delimitada por una línea paralela a 25 m. del eje de la vía rodada que discurre al Sureste del término municipal y el propio límite del término de Esparralejo, incluyendo dicha vía rodada y la red ferroviaria existente.

2. En esta área se prohíbe todo tipo de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes previa autorización del organismo pertinente. Los terrenos comprendidos en esta zona no podrán ser destinados a usos que supongan la transformación, por pequeña que sea, de sus condiciones actuales.

Con estas limitaciones se garantiza el cumplimiento del Real Decreto 1.211/1990 de 28 de septiembre sobre Policía de Ferrocarriles en las zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afeción de la línea férrea y Ley de Carreteras y Caminos 25/88 de 29 de julio de 1988.

3. Sí se permite la instalación de Estaciones de Servicio en la zona de protección de la carretera C-537, previa autorización del organismo competente.

4. La reparación o mejora de cualquier vía deberá contemplar en su proyecto la adecuada reposición del terreno natural en los bordes exteriores de éste.

Art. 62. Suelo No Urbanizable de Protección de Embalse.

1. Se establece una franja de protección del embalse de La Albuera de al menos 100 m.

2. En esta franja de terreno solamente se admiten aquellas obras o construcciones de utilidad pública que por sus especiales características solamente puedan ubicarse en esta zona y que además cuenten con la previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

3. Cualquier actividad susceptible de provocar contaminación al Dominio Público requerirá la pertinente autorización del vertido, según lo establecido en los artículos 245 y 55 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Art. 63. Suelo no urbanizable de protección especial.

1. Comprende aquellos espacios dentro de Esparralejo cuyos excepcionales valores geomorfológicos, paisajísticos y medioambientales los hace merecedores de especial protección.

2. Se admiten la conservación de las actividades agrícolas actuales.

Se permiten las siguientes edificaciones e instalaciones:

a) Instalaciones agrícolas.

La parcela mínima para poderlas levantar vendrá fijada en 5 hectáreas, pudiéndose inscribir en ella un círculo de 90 m. de diámetro.

Las construcciones tendrán que guardar la necesaria relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajustará, si existieran, a los planes o normas de la Consejería de Agricultura.

La edificación no podrá tener nunca una altura superior a los 4 m.

El volumen edificable no será superior a 0.03 m³/m²

b) Las instalaciones culturales o sociales de carácter público previa declaración de utilidad pública y los edificios aislados destinados a vivienda familiar siempre que se justifique su vinculación a la explotación para el mantenimiento y vigilancia de la finca.

Además de cumplirse las condiciones necesarias para la no formación de núcleos de población, deberán adecuarse a las siguientes:

—La parcela a que quedará afecta la edificación deberá tener una superficie mínima de 5 hectáreas y podrá inscribirse una circunferencia de diámetro mínimo 90 m.

—La altura máxima no podrá superar en ningún punto de las fachadas de la edificación una planta o 4 metros.

—El volumen edificable no será superior a 0.03 m³/m².

—La superficie máxima construida será de 150 m² para edificios de vivienda familiar.

Se prohíben especialmente:

—Extracciones de rocas, áridos o cualquier otro movimiento de tierras que pueda conllevar peligro de erosión del suelo.

—El vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido a excepción del agua.

—Las edificaciones no expresamente admitidas en este artículo.

TITULO SEXTO

REGLAMENTACION DE USOS.

Art. 64. Condiciones de los usos.

Al objeto de definir la compatibilización de usos admisibles en las distintas zonas se establecen las siguientes categorías y situaciones:

a) Uso Residencial.

Categoría 1.—Vivienda colectiva

Categoría 2.—Vivienda unifamiliar

b) Uso Comercial, Almacenes y Oficinas.

Situación 1.—Edificios de viviendas con un máximo del 50% de la edificación total.

Situación 2.—En edificios independientes

c) Uso Industrial.

Categoría 1.—Sin molestia para la vivienda.

Categoría 2.—Incómoda para la vivienda.

Categoría 3.—Incompatible con la vivienda.

Situación 1.—En edificios de viviendas.

Situación 2.—En edificios independientes.

d) Uso Institucional y Público.

Categoría 1.—Administrativo.

Categoría 2.—Cultural.

Categoría 3.—Religioso.

Categoría 4.—Sanitario.

Categoría 5.—Hotelero.

Categoría 6.—Espectáculos.

Categoría 7.—De relación.

Categoría 8.—Deportivo.

Categoría 9.—Transportes y comunicaciones.

Situación 1.—En edificios de viviendas.

Situación 2.—En edificios independientes.

e) Garaje y aparcamiento.

Situación 1.—En sótanos, semisótanos y plantas bajas de edificios.

Situación 2.—En edificios independientes.

Art. 65. Regulación específica del uso industrial.

1. A los efectos de estas Normas los usos que impliquen el desarrollo de actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la reglamentación de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas se clasifican en las categorías siguientes:

—Categoría Primera: Sin molestias para la vivienda. Son actividades de carácter artesanal o familiar que ocupan una superficie útil máxima de 200 m² con una potencia total instalada inferior a 10 Kw y un nivel máximo de ruido de 40 Db.

—Categoría Segunda: Molestas para la vivienda.

Incluye industrias o talleres con una superficie útil de hasta 500 m², con una potencia total instalada máxima de 20 Kw y un nivel de ruidos de hasta 50 Db.

—Categoría Tercera: Incompatibles con la vivienda.

Incluye cualquier tipo de actividad industrial no incluida en las categorías anteriores.

2. Las industrias habrán de adoptar las medidas necesarias, y ejecutar las obras correspondientes, para no ser clasificables como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas según el citado Reglamento.

Cuando esto no sea posible, se denegará la licencia o, en su caso, podrá clausurarse la industria causante de los inconvenientes.

3. Las industrias existentes podrán realizar obras de ampliación hasta los límites de potencia establecidos para cada zona donde son admitidas. No se admitirá la ampliación, si las industrias son prohibidas en la correspondiente zona.

TITULO SEPTIMO DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

Art. 66. Competencia.

1. El desarrollo de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento corresponde al Ayuntamiento en el ámbito de sus específicas competencias, sin perjuicio de la participación de los particulares establecida por el T.R. de la L.S. y de acuerdo con estas Normas Urbanísticas.

2. A los distintos organismos de la Administración Central, Junta de Extremadura y Diputación Provincial, les corresponde el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de acuerdo con sus respectivas atribuciones.

Art. 67. Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano.

1. La ordenación y determinaciones previstas por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento en el suelo urbano serán de ejecución inmediata y directa sin perjuicio de la redacción y aprobación previa de aquellos proyectos de compensación o reparcelación correspondientes a las Unidades de Ejecución delimitadas y la redacción de los Planes Especiales o Estudio de Detalles de acuerdo con las finalidades establecidas por el T.R. de la L.S.

2. Cuando las circunstancias así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá autorizar la redacción de Planes Especiales o Estudios de Detalles para resolver problemas específicos. En dichos casos se justificará su necesidad y conveniencia, su coherencia con las Normas Subsidiarias de Planeamiento y la posible incidencia de las medidas a adoptar.

Art. 68. Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en Suelo Apto para Urbanizar.

La ordenación y determinaciones previstas por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Suelo Apto para Urbanizar se concretarán en el correspondiente Plan Parcial.

Art. 69. Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en suelo no urbanizable.

1. Las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en suelo no urbanizable, se podrán aplicar de forma inmediata y directa, sin perjuicio de lo que se dispone para los sistemas generales en el artículo siguiente.

2. Se podrán formular, no obstante, Planes Especiales de protección de paisaje, cultivos, bosques, de mejora del medio rural, o de protección de infraestructuras y vías de comunicación.

Art. 70. Desarrollo de los sistemas generales.

Las previsiones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en relación con los sistemas generales, se desarrollarán directamente a través de los Proyectos de Urbanización o construcción, excepto cuando por sus características sea necesaria la previa redacción de un Plan Especial, que será formulado por el Ayuntamiento u Organismo Público correspondiente.

Art. 71. Planes Especiales.

1. Los Planes Especiales se sujetarán a las disposiciones que la Ley del Suelo y sus Reglamentos establecen para cada tipo de Plan, sin que en ningún caso puedan modificar las determinaciones de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, especialmente las que regulan el volumen y uso del suelo.

2. Los Planes Especiales se redactarán en relación a alguno de los objetivos previstos por los artículos 84 y siguientes de Texto Refundido, y contendrán las determinaciones y la documentación establecida en el Reglamento de Planeamiento (artículos 76 y siguientes) según el tipo de Plan.

Art. 72. Planes Parciales.

Los Planes Parciales se sujetarán a las disposiciones que la Ley del Suelo y sus Reglamentos establecen para cada tipo de Plan, sin que en ningún caso puedan modificar las determinaciones de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, especialmente las que regulan el volumen y uso del suelo.

Art. 73. Estudios de Detalle.

1. Cuando sea necesario completar, o en su caso, adaptar determinaciones establecidas en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento se podrán redactar Estudios de Detalle ajustados a alguna de las finalidades establecidas en el art. 91 del T.R. de la L.S.

2. A los efectos de lo que dispone el art. 91.3 del T.R. de la L.S., se entenderá como determinaciones de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento aquéllas que regulan el tipo de ordenación, uso, ocupación, edificabilidad máxima y altura máxima de cada zona.

Art. 74. Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento general en el suelo urbano.

2. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

TITULO OCTAVO

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

CAPITULO 1

ACTUACIONES SISTEMATICAS EN SUELO URBANO.

Art. 75. Sistemas de actuación.

1. Las dos Unidades de Ejecución delimitadas en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, (UE-1 y UE-2), se desarrollarán por el sistema de Compensación según los art.157 y siguientes del T.R. de la L.S.

2. La efectiva aplicación del Sistema de Compensación requerirá que, en el plazo máximo de 2 años desde la delimitación de la Unidad de Ejecución, los propietarios que representen al menos el 60% de su superficie presenten el proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación.

3. En caso de incumplimiento del plazo establecido en el párrafo anterior, la Administración procederá a la sustitución del Sistema de Compensación por el de Cooperación o Expropiación. Igual su-

cederá si en el plazo de 2 años desde la presentación del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, no se hubiera aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación.

4. Una vez aprobado el Proyecto de Compensación, o el de Reparcelación en su caso, los particulares contarán con un plazo de 2 años para la ejecución de la urbanización y 2 años más para solicitar la licencia de edificación.

5. En cualquier caso la administración podrá modificar el Sistema de Compensación en una Unidad de Ejecución por el de Cooperación o Expropiación antes de cumplirse el plazo de los 2 años desde la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias, siempre que en el momento de iniciarse dicho trámite, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 146.2 del T.R. de la L.S., aún no hubiese sido efectiva la aplicación del sistema de compensación según el punto 2 de este mismo artículo.

Art. 76. Compensación en determinadas actuaciones.

Cuando la actuación en determinadas unidades de ejecución delimitadas en esta clase de suelo no sea presumiblemente rentable, por resultar excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento previsto para las zonas edificables, el Ayuntamiento, en el marco de lo previsto en la legislación autonómica, podrá autorizar, sin modificar las determinaciones de Plan, una reducción de la contribución por los propietarios a las mismas o una compensación a cargo de la Administración, procurando equiparar los costes de la actuación a los de otras análogas que hayan resultado viables.

Art. 77. Gastos de urbanización.

En los casos de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos:

a) El coste de las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en los Planes y Proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestaren los servicios, salvo la parte que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquéllos.

b) las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución de los Planes; así como las indemnizaciones por los dere-

chos que deban extinguirse de conformidad con lo dispuesto en el art. 168.4. del T.R. de la L.S.

c) El coste de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.

CAPITULO 2

ACTUACIONES ASISTEMATICAS EN SUELO URBANO

Art. 78. Plazo para la solicitud de licencia.

La solicitud de licencia de edificación deberá presentarse en el plazo de 8 años, a partir de la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento. En dicho momento la parcela correspondiente deberá tener la condición de solar o garantizarse su simultánea urbanización.

Art. 79. Costes de la urbanización.

1. El propietario que urbanice un tramo de vía pública, a la que den fachada o acceso otras propiedades para cumplir las condiciones de servicios mínimos, podrán solicitar del Ayuntamiento la repercusión de la parte proporcional de los costes de urbanización sobre las fincas que hayan resultado beneficiadas

2. El Ayuntamiento podrá no conceder licencia de obras a los propietarios de las fincas beneficiadas por obras de urbanización de un tercero, hasta que estos propietarios acrediten haber abonado la parte proporcional de los costes.

3. El Ayuntamiento determinará el coste a repercutir sobre cada propiedad basándose en la edificabilidad que corresponden según el Plan a cada una de las fincas aún no edificadas. A estos efectos, el propietario ejecutor de las obras de urbanización presentará, juntamente con el proyecto, los datos correspondientes a las fincas que puedan resultar beneficiadas, y la propuesta de reparto proporcional.

CAPITULO 3

ACTUACIONES SISTEMATICAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

Art. 80. Sistema de Actuación

1. La totalidad del Suelo Apto para Urbanizar constituye una única Unidad de Ejecución a desarrollar por el Sistema de Cooperación.

2. Se fija un plazo indefinido para el desarrollo de esta clase de suelo.

Art. 81. Gastos de urbanización.

Será de aplicación el art. 77 de estas Normas Urbanísticas.

CAPITULO 4

OBTENCION DE TERRENOS DOTACIONALES.

Art. 82. Cesión obligatoria y gratuita de dotaciones en Unidades de Ejecución.

1. Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en las Unidades de Ejecución UE-1 y UE-2, son de cesión obligatoria y gratuita, así como los que se incluyan en cualquier otra que pueda delimitar el Ayuntamiento con posterioridad.

2. El el Suelo Apto para Urbanizar será de cesión obligatoria y gratuita las dotaciones mínimas fijadas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

3. La cesión se producirá, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva de los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios.

4. Los terrenos afectos a dotaciones, no obtenidos por expropiación, quedarán adscritos por ministerio de la Ley a la Administración competente para la implantación del uso de que se trate.

Art. 83. Dotaciones en suelo urbano no incluidos en Unidades de Ejecución.

Las dotaciones locales incluidos en suelo urbano y excluidos de las Unidades de Ejecución, se obtendrán por expropiación.

Art. 84. Sistemas Generales.

Los sistemas generales se obtendrán mediante expropiación.

TITULO NOVENO

INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANISTICA.

CAPITULO 1

LICENCIAS

Art. 85. Actos sujetos a licencia.

1. Están sujetos a la obtención previa de licencia urbanística

municipal todos los actos relacionados en el artículo 242 del T.R. de la L.S., y en general cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo, que implique o requiera alteración de las condiciones naturales de los terrenos o sus linderos, nuevas construcciones, usos e instalaciones, o modificación de las existentes.

2. La obligación de obtener previamente licencia o informe favorable de otras administraciones para determinados usos o actividades no excusa en ningún caso de la necesidad de obtener la licencia municipal correspondiente, de acuerdo con el art. 244.1 del T.R. de la L.S.

3. Los actos que sean promovidos por órganos del Estado o Entidades de Derecho Público, también están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de lo que dispone el art. 244.2 del T.R. de la L.S.

4. Lo que se dispone en los apartados anteriores es válido para todo el territorio que abarcan estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

5. El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo que prevé la legislación de Régimen Local.

6. En ningún caso se entenderá adquirida por silencio administrativo una licencia de contenido contrario al T.R. de la L.S., a estas Normas Subsidiarias de Planeamiento o a los Planes, Proyectos y Ordenanzas definitivamente aprobados.

Art. 86. Procedimiento para la obtención de licencia.

1. El procedimiento para tramitar las solicitudes de licencia es el establecido en el art. 9 del Reglamento de servicios de las Corporaciones locales.

2. Los actos de otorgamiento de licencia se notificarán al solicitante y a las personas comparecientes en el procedimiento. El interesado habrá de satisfacer la liquidación de la tasa en el plazo que se señale.

Transcurrido el plazo sin satisfacción de la liquidación o presentación de recurso, se entenderá que se renuncia a la licencia y se procederá a su archivo.

3. Toda licencia lleva consigo el compromiso de hacerse cargo de los gastos ocasionados para reparar cualquier afectación a los elementos de servicio público o del paisaje.

Art. 87. Plazo y caducidad de las licencias.

1. Las licencias se concederán de acuerdo con las previsiones del T.R. de la L.S., de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento y otras figuras de planeamiento que las desarrollen.

2. En las licencias deberá hacerse constar preceptivamente el plazo para la terminación de las obras, atendiendo a sus características y dimensiones, no pudiendo sobrepasar los siguientes límites: seis meses para comenzar las obras y dos años para acabarlas.

Transcurrido el indicado plazo sin que las obras se hayan ejecutado, se producirá la caducidad automática de las licencias.

3. Las licencias que amparan obras cuya ejecución interrumpa por un plazo de seis meses, caducarán automáticamente por el transcurso de dicho plazo.

4. La caducidad de la licencia será declarada por el organismo competente para conceder las licencias y determinará el archivo de las actuaciones.

5. Una vez caducada la licencia, las obras no se podrán iniciar ni proseguir si no se solicita y se obtiene una nueva licencia, ajustada a la ordenación urbanística en vigor, salvo en los casos en que se haya acordado la suspensión de su otorgamiento.

6. Las prórrogas de los plazos, con solicitud previa del titular de la licencia antes de dos meses de la conclusión de los previstos para el comienzo o para la finalización de las obras, no se podrán conceder sino por una sola vez, por la mitad del plazo inicialmente previsto y con un máximo de seis meses, y será válida la ordenación vigente en el momento en que la licencia fue concedida, aunque se hubiera acordado la suspensión de la concesión de licencias en casos de prórrogas del plazo de finalización de las obras.

La prórroga de las licencias no podrá ser válidamente solicitada si no ha transcurrido al menos la mitad del plazo a que se refiere la solicitud. La solicitud y la correspondiente obtención de la prórroga del plazo para comenzar las obras no comportan, por sí mismas, la prórroga del plazo para acabarlas. La prórroga para acabar las obras sólo podrán ser solicitadas y obtenidas si se ha efectuado la cobertura de aguas del edificio.

7. Si una vez transcurridos los plazos de prórrogas "ope legis", las obras no han sido comenzadas o acabadas, la licencia caducará sin necesidad de previo aviso y para comenzarlas o acabarlas, será preciso solicitar y obtener una nueva licencia, ajustada a la orde-

nación en vigor, salvo en los casos en que se hubiera acordado la suspensión de licencias.

8. Si se comprueba el incumplimiento de las condiciones materiales de una licencia, se dispondrá inmediatamente la suspensión de la eficacia de la misma, señalándose un plazo para la subsanación de los defectos observados. La licencia de obras caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos al efecto fijados.

Art. 88. Licencias de parcelación.

Será preceptiva la licencia de parcelación para proceder a cualquier división, segregación o agregación de fincas en otras independientes.

a) La documentación a presentar juntamente con la solicitud de la licencia incluirá:

— Memoria justificativa de los aspectos técnicos y jurídicos de la operación de parcelación, condiciones del planeamiento vigente para proceder a la parcelación y descripción de las fincas iniciales y resultantes del proceso, así como su adecuación al uso asignado, y en su caso su aptitud para la edificación.

— Plano topográfico y de información a escala 1:1.000 como mínimo, con detalle de los lindes de las fincas registrales previas, elementos preexistentes, y clasificaciones urbanísticas vigentes.

— Planos de parcelación a escala 1:1.000 como mínimo, donde se identifiquen las parcelas resultantes y su adecuación al uso establecido.

b) La aprobación definitiva de aquellos documentos de planeamiento derivado, que incluyen una propuesta de parcelación vinculante con los anteriores requisitos, implicará la concesión automática de la licencia de parcelación.

c) El cerramiento de parcelas es un acto sujeto a obtención de licencia municipal, que requerirá la previa aprobación de la parcelación y podrá ser concedido conjuntamente con aquella licencia.

Los cerramientos seguirán las alineaciones establecidas en el planeamiento vigente y se ajustarán a las condiciones específicas de altura, materiales, etc., que se especifiquen para cada zona.

d) En cualquier caso, los materiales no constituirán un peligro para los vecinos, como las rejas acabadas en punta, cristales en la coronación de un muro...

e) Cuando se trate de fincas afectadas por sistemas, generales o locales, sólo se podrán cerrar con carácter provisional y siempre que el propietario renuncie a la recuperación del coste de la valla

a efectos de la ejecución del sistema. Esta renuncia habrá de constar en la licencia.

Art. 89. Licencias para el movimiento de tierras.

Será preceptiva la obtención de licencia para llevar a cabo cualquier movimiento de tierras, diferente del habitual de la actividad agrícola.

a) La licencia para movimiento de tierras se limitará a las obras de nivelación, limpieza y terraplenado de los terrenos y en ningún caso incluirá aperturas de viales, fosas para cimentaciones o destrucción de arbolado o jardines.

b) El Ayuntamiento podrá exigir un estudio geotécnico del terreno o solar.

c) Las obras a que se refiere la licencia se ajustarán bajo la dirección de un técnico titulado, que asumirá expresamente la función de cuidar el correcto desarrollo de los trabajos de acuerdo con la documentación presentada y las órdenes de la dirección facultativa.

d) La documentación incluirá un plano topográfico, a escala 1:1.000, con indicación detallada de las cotas altimétricas, edificación y arbolado existente, características de los terrenos e información de las fincas o edificaciones que puedan resultar afectadas por las obras.

Art. 90. Licencias de obras.

1. A los efectos de la licencia, las obras se clasificarán en mayores y menores. Serán obras mayores:

— Las que se refieren a construcciones de nueva planta, reforma o restauración de edificaciones existentes, ampliación de volumen de edificaciones, modificación de la fachada, obras de consolidación o refuerzo de la estructura y obras de urbanización.

— Los movimientos de tierras.

— Las obras de demolición de edificaciones o construcciones y en general todas aquellas que exijan la dirección de un técnico facultativo titulado.

2. Serán obras menores todas aquellas no clasificadas como mayores según el número anterior.

3. Las solicitudes de licencia para obras mayores, habrán de incluir los siguientes documentos:

a) Modelo previsto para la concesión de licencia cumplimentado.

b) Proyecto técnico completo en triplicado ejemplar, realizado por el facultativo competente y firmado por éste y por el solicitante. Este contendrá:

b.1) Planos de emplazamiento y situación a escala al menos de 1:1.000, con detalle de los servicios urbanísticos existentes y del señalamiento de alineaciones y rasantes, así como de la parcela aprobada sobre la cual se actúe.

b.2) Plano parcelario a escala no inferior a 1:1.000, con detalle de las parcelas y edificaciones de la zona, y sus características volumétricas.

b.3) Toda aquella otra documentación o información que la índole del proyecto, instalación u operación, requiera.

4. Cuando se trate de obras de reforma y restauración de edificios ya existentes, se diferenciarán claramente aquellos elementos que se conservan, los que desaparecen y los que se construyen de nuevo.

5. Las solicitudes de licencias para obras menores se acompañarán de un plano o croquis acotado, suscrito por técnico responsable, acompañado de una memoria y presupuesto donde se describan por escrito y gráficamente la situación y características de las obras a realizar.

Art. 91. Licencias de derribo.

No podrá derribarse un edificio o una parte del mismo, edificación auxiliar, cierre, o elemento complementario, sin la previa concesión de la licencia de derribo.

a) La solicitud se acompañará de los siguientes documentos:

— Memoria justificativa del derribo, con especial referencia a las condiciones derivadas de la calificación urbanística de la finca.

— Memoria técnica referida al sistema a utilizar, programa y precauciones a tomar en relación a la vía pública y las fincas vecinas.

— Plantas, alzados y secciones del edificio a derribar.

— Fotografías y croquis en los que se pueda apreciar si existe, en la obra a derribar, algún elemento de interés especial.

— Comunicación de la aceptación del facultativo designado director de las obras.

b) Las obras a que se refiere la licencia se ejecutarán bajo la dirección de un técnico titulado, que asumirá expresamente la función de cuidar el correcto desarrollo de los trabajos, de acuerdo con la documentación presentada y las órdenes de la dirección facultativa.

Art. 92. Licencia en suelo no urbanizable.

1. En suelo no urbanizable, las solicitudes de licencia se dirigirán al Ayuntamiento, que informará preceptivamente y remitirá el expediente a la Comisión de Urbanismo. El solicitante acompañará un plano a escala con la descripción de la finca, situación territorial, extensión superficial y uso actual, con indicación expresa de los titulares.

2. Antes de iniciar la obra se inscribirá la licencia en anotación marginal en el Registro de la Propiedad.

CAPITULO 2

DEBER DE CONSERVACION, ORDENES DE EJECUCION DE OBRAS Y RUINAS

Art. 93. Deber de conservación.

1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán mantenerlos en las condiciones y con sujeción a las normas señaladas en el art. 21.1 del T.R. de la L.S.

2. Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás Organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización.

Art. 94. Ordenes de ejecución.

1. Los Ayuntamientos y los organismos competentes, podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de ordenación.

2. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo basare para obtener mejoras de interés general.

Art. 95. Declaración de ruina.

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

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiriera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

4. Si existiera urgencia o peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

CAPITULO TRES

PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA

Art. 96. Defensa de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

El Ayuntamiento velará por el cumplimiento de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento y del planeamiento de ellas derivado, adoptando como medidas defensivas las que se establecen en los art. 248 y siguientes del T.R. de la L.S.

Art. 97. Competencia sobre inspección urbanística.

1. La inspección urbanística se ejercerá por los órganos de la Administración autonómica y local, dentro de sus respectivas competencias, y de acuerdo con la legislación vigente.

2. El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

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

I. CONTENIDO.

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

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

2. FORMA.

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

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

3. PERIODOS DE SUSCRIPCION.

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

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

4. PRECIOS.

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

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

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

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

5. FORMA DE PAGO.

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

5.2. No se acepta ningún otro tipo de pago.

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

6. RENOVACION DE SUSCRIPCIONES.

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



**Diario Oficial de
EXTREMADURA**

Depósito Legal: BA-100/83

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Presidencia y Trabajo

Secretaría General Técnica

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

Imprime: Editorial Extremadura, S.A.

Camino Llano, 9 - Cáceres

Franqueo Concertado 07/8



Precio ejemplar: 600 Ptas.