



CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO
Y TURISMO

RESOLUCION de 29 de mayo de 1996, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Monesterio.

A N E X O

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
DE MONESTERIO

NORMAS URBANISTICAS

TITULO PRIMERO
DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 1.º. Naturaleza jurídica.

El Documento del que forman parte estas Normas Urbanísticas son unas Normas Subsidiarias de Planeamiento del tipo especificado en el apartado b) del artículo 91 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 2.º. Ambito territorial y alcance de las Normas.

Las Normas Subsidiarias de Monesterio son de aplicación en la to-

talidad del territorio municipal, ya sea de carácter urbano, apto para urbanizar, o no urbanizable.

Artículo 3.º. Vigencia y circunstancias de revisión.

1. Las presentes Normas Subsidiarias Urbanísticas entrarán en vigor a partir de los 15 (quince) días siguientes a la fecha de la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Extremadura, del acuerdo de su aprobación definitiva por parte de la Comisión Regional de Urbanismo.

2. Las Normas Subsidiarias tienen vigencia indefinida, no estando prevista su sustitución por un Plan General.

3. Con independencia de su vigencia indefinida, se deberá proceder a la revisión de las Normas Subsidiarias en los siguientes supuestos y circunstancias:

a) Cuando transcurran cuatro años a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas.

b) Si se aprobase un Plan Urbanístico de rango superior y así lo disponga o haga necesario.

c) Si las reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario y espacios libres establecidas en las presentes Normas llegaran a resultar insuficientes, ya sea por motivo de la evolución demográfica del municipio o como consecuencia de la aprobación de disposiciones de rango superior que así lo determinen.

d) Si se alterasen sustancialmente las previsiones de las Normas en cuanto a previsiones de suelo con destino a viviendas o industriales.

e) Si se pretendiesen modificaciones concretas que alteren sustancialmente las determinaciones de las Normas respecto a la clasificación o calificación de suelo.

f) Una vez aprobado por parte del MOPTMA, el correspondiente Proyecto de Trazado definitivo de la Autovía de la Plata (tramo Zafra-Venta del Alto), deberán modificarse las Normas, de forma que se tenga en cuenta el trazado de la Autovía a lo largo del término municipal.

g) Cuando otras circunstancias de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a las determinaciones básicas de las Normas, y así lo acuerde motivadamente el Ayuntamiento.

Artículo 4.º. Relación con el planeamiento vigente.

1. La Norma Subsidiaria sustituye al planeamiento vigente, ya sea incorporando sus determinaciones, o bien modificándolas.

2. Los edificios, instalaciones y usos disconformes con las determinaciones de las Normas, pero realizados de acuerdo con las especificaciones del Planeamiento vigente en su momento, y de la licencia municipal, se atenderán al siguiente régimen:

a) Si la disconformidad afecta al dominio del suelo por tratarse de suelo privado que ha de pasar a dominio público, el régimen aplicable será el establecido en el art. 137 del R.D. Legislativo 1/1992, Texto Refundido Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

b) En los demás supuestos de disconformidad, se admitirán todas aquellas actuaciones que no agraven el grado de disconformidad existente, salvo en el caso de reedificación, en que deberá atenderse a las nuevas condiciones establecidas en las Normas Subsidiarias.

Artículo 5.º. Documentación de las Normas Subsidiarias e interpretación de su contenido.

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de las Normas Subsidiarias y los Planos y Proyectos que las desarrollen, así como a solicitar por escrito información de régimen aplicable a una finca.

Las Normas Subsidiarias se componen de los siguientes documentos:

- Memoria de Información.
- Memoria de Ordenación.
- Normas Urbanísticas.
- Planos de Ordenación.

La Memoria de Información es un documento de carácter analítico,

soporte de las determinaciones de las Normas. No es, por tanto, un documento de carácter normativo pero es indispensable para entender el contenido de las Normas y muy especialmente, para contrastar en su momento, la oportunidad de una eventual revisión de la misma.

La Memoria de Ordenación contiene los objetivos y criterios de las Normas y justifica sus determinaciones. La Memoria de Ordenación no es un documento normativo, en sentido estricto. No obstante, permite entender las Normas en su conjunto y puede operar complementariamente en la interpretación de las Normas Urbanísticas y de los Planos de Ordenación o bien subsidiariamente en aquellos aspectos no contenidos en estos documentos.

Las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación son los documentos normativos de las Normas Subsidiarias. Entre ambos establecen la ordenación urbanística del municipio, ya sea complementándose en sus determinaciones, o bien abordando aspectos específicos de la misma según se requiera expresión gráfica o escrita de las mismas.

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

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se tendrá por válido lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquéllas sobre éstas.

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción y/o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y el sometimiento de ésta a los intereses públicos.

TITULO SEGUNDO
REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 6.º. Alcance.

El régimen urbanístico del suelo concierne a la definición de los derechos y obligaciones a que están sometidos los propietarios de suelo en virtud de la Ley de Suelo y de la ordenación urbanística establecida en las Normas Subsidiarias. A tal fin, las Normas Subsidiarias clasifican el suelo, fijan las condiciones de desarrollo y ejecución de la misma, y regulan los aprovechamientos y usos de que son susceptibles los suelos y las edificaciones.

Artículo 7.º. Clasificación del suelo.

Las Normas Subsidiarias clasifican el territorio del municipio de Monesterio en suelo urbano, apto para urbanizar o urbanizable, y no urbanizable, según los arts. 10, 11 y 12 y concordantes del R.D. Legislativo 1/1992 sobre el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

La delimitación de las áreas correspondientes a cada una de estas clases de suelo se realiza gráficamente en el plano de Clasificación del Suelo.

Artículo 8.º. Derechos de los propietarios del suelo.

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra, según el Texto Refundido de la Ley del Suelo (art. 23), mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

1. A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento, para que adquiera la condición de solar.
2. 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.
3. A edificar, o sea materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
4. A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ya ejecutada (siempre que ésta sea conforme con la legislación urbanística vigente).

El desarrollo de estos derechos, su adquisición o extinción, y su relación con la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de

suelo, se encuentran en el R.D. Legislativo 1/1992, artículos 24 al 41. Los terrenos clasificados por estas Normas como Suelo No Urbanizable, no podrán ser destinados a fines distintos.

A. En suelo urbano.

A-1) Los propietarios de suelo tienen derecho al aprovechamiento y uso establecidos en estas Normas, en función de la situación de su predio con respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por las mismas.

A-2) Los propietarios de suelo con destino a uso y dominio público, deberán ser compensados mediante la transferencia de aprovechamientos o expropiación con arreglo al valor del suelo, una vez deducidas las cargas que le corresponda soportar según su clasificación urbanística.

B. En suelo apto para urbanizar.

B-1) Las facultades del derecho de propiedad en el suelo urbanizable se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la Ley del Suelo y en las presentes Normas.

B-2) Los propietarios de suelo apto para urbanizar tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico que resulte de referir a la superficie de suelo el ochenta y cinco por ciento (85%) del aprovechamiento tipo del área de reparto que se asigna en el presente documento si bien este derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos en el Cuadro de Desarrollo de las Normas, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

C. En suelo no urbanizable.

C-1) En los terrenos clasificados por estas Normas como Suelo No Urbanizable, los propietarios podrán destinarlos a uso agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, a cualquiera de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación que los regula.

C-2) Con relación a las construcciones e instalaciones autorizables en este suelo, serán las determinadas por la legislación vigente, garantizándose en todo caso la preservación del mismo frente al proceso de desarrollo urbano.

C-3) Asimismo existen en estas Normas, áreas de Protección Especial que limitan los Derechos de los propietarios del suelo, con el objeto de evitar cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se desea

proteger, o infrinja el régimen limitativo establecido por el Planeamiento Urbanístico.

Artículo 9.º. Obligaciones de los propietarios de suelo. Cargas urbanísticas.

La aprobación del planeamiento preciso, según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador o edificatorio en las condiciones y plazos previstos en estas Normas, o en su defecto en la Legislación Urbanística vigente.

Según el R.D. Legislativo 1/1992, en su artículo 20, la ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales :

A - Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

B - Ceder los terrenos en los que se localice el porcentaje de aprovechamiento correspondiente a los Ayuntamientos (por exceder del susceptible de apropiación privada), o en su caso adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico.

C - Costear y , en su caso ejecutar, la urbanización dentro de los plazos previstos.

D - Solicitar la licencia de edificación en los plazos establecidos, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes.

E - Edificar los solares en los plazos fijados en la preceptiva licencia.

El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las correspondientes facultades urbanísticas.

Los plazos para el cumplimiento de los deberes legales anteriormente citados, serán los establecidos en la Memoria de Ordenación.

Los propietarios de suelo asumirán las obligaciones que les impone la Ley según la clasificación y calificación urbanística asignada en estas Normas Subsidiarias.

Son cargas urbanísticas las que resulten de la adscripción al uso y dominio público de los suelos destinados a equipamiento comunitario y espacios libres de dominio público (cesiones), y de la ejecución de las obras de urbanización.

1. En suelo urbano.

Los propietarios de Suelo Urbano integrado en Unidades de Ejecución, deberán:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente en favor del Ayuntamiento los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas pública, o de recreo y expansión, centros culturales docentes y demás servicios públicos necesarios.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el 15% del aprovechamiento medio resultante de la Unidad de Ejecución en que se encuentre la finca de su propiedad.

Las unidades de ejecución se delimitan de acuerdo con los criterios establecidos en el Título IV, EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS, y aparecen grafiados en el Plano de DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

2. En suelo apto para urbanizar.

Los propietarios de terrenos situados en suelo apto para urbanizar estarán obligados a:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento.

—La superficie total urbanizada de los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, de las zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes, de los servicios de interés público y social, y los terrenos necesarios para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos y equipamiento comunitario necesarios.

—El quince por ciento (15%) del aprovechamiento resultante del sector en que se encuentre la finca.

b) Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.

c) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.

d) Edificar los solares en los plazos fijados en el Título I., Capítulo III., Sección 5.ª del R.D. Legislativo 1/1992.

TITULO TERCERO

DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 10.º. Alcance.

El desarrollo de las Normas Subsidiarias concierne a la concreción de sus determinaciones, cuando fuera preciso, mediante la redacción de las oportunas figuras de planeamiento, con el fin de alcanzar el nivel de detalle suficiente para permitir la aplicación de las Normas.

Artículo 11.º. Acciones de Planeamiento.

1. Con independencia de otras posibles acciones de planeamiento

públicas o privadas, reguladas genéricamente en la Normativa Urbanística, las Normas Subsidiarias se desarrollarán expresamente a través de las siguientes acciones:

2. En suelo urbano.

- a) Ordenación de la zona comprendida en la U.E. R-1.
- b) Ordenación de la zona situada entre la prolongación de la calle Coso y la calle Vista (U.E. R-2).
- c) Ordenación de la zona próxima a la N-630, en el extremo S-E del casco urbano, denominada U.E. R-3.
- d) Ordenación de la zona comprendida entre el estadio de fútbol y la calle Nueva, denominada U.E. R-4.
- e) Ordenación de la zona existente al sur del campo de fútbol, y por detrás del Hostal Leo; en el extremo norte del casco urbano (U.E. R-5).
- f) Ordenación de la bolsa de suelo aún no consolidada en la zona N-E del pueblo, por detrás de la N-630 y al norte de la calle Antonio Machado, denominada U.E. R-6.
- g) Ordenación de la parcela triangular comprendida entre las calles Cerro de la Fuente, Constitución, y la prolongación de la calle Huerta Murciana, en la zona sur del casco, denominada U.E. R-7.
- h) Ordenación del espacio libre interior de la manzana, comprendida entre las calles De la Libertad, Cervantes, Primero de Mayo, Vasco Nuñez, y la carretera N-630 (U.E. R-8).
- i) Ordenación de la zona situada junto a la carretera N-630, en su extremo sur, denominada U.E. I-1.
- j) Ordenación de la zona próxima a la intersección de la calle Barrio de la Cruz, con el trazado de la nueva Circunvalación (U.E. I-2).
- k) Ordenación de la zona contigua a la anterior, denominada U.E. I-3.
- l) Ordenación de la zona situada al oeste del Matadero Municipal, denominada U.E. I-4.

3. En suelo urbanizable.

- a) Ordenación de la zona residencial situada al S-E del núcleo urbano, denominada A.R. R-1 (Plan Parcial R-1).
- b) Ordenación de la zona inmediatamente inferior a la anterior, junto a la N-630 (Plan Parcial R-2).
- c) Ordenación de todo el borde S-O del casco urbano, en zona tangente a la nueva Circunvalación, denominada como A.R. R-2 (Comprendiendo los planes parciales R-3, R-4, y R-5).

d) Ordenación de la zona que comprende la intersección de la Circunvalación con la carretera a Calera de León (A.R. I-1 con el plan parcial I-1).

e) Ordenación de la zona próxima a la calle San Ildefonso y a la Piscina Municipal (A.R. R-3, P.P. R-6).

f) Ordenación de la zona localizada junto a la N-630 en su extremo norte, denominada A.R. I-2. a través del Plan Parcial I-2.

g) Ordenación de la zona comprendida entre la Circunvalación y la prolongación de la calle Juan Ramón Jiménez (zona N), con el nombre de A.R. R-4, desarrollada a través del Plan Parcial P.P. R-7.

Artículo 12.º. Ambitos y figuras de planeamiento.

1. Las acciones de planeamiento abarcarán los ámbitos completos delimitados para cada acción en el plano de Desarrollo de la Norma. No obstante, el Ayuntamiento podrá autorizar la segregación de estos ámbitos, cuando se garantice la coherencia de la ordenación del conjunto y la viabilidad de la ejecución de la red viaria y la urbanización, así como la justa distribución de beneficios y cargas.

2. Las figuras de planeamiento serán:

—en suelo urbano: las Unidades de Ejecución delimitadas en el Plano de Desarrollo de las Normas se desarrollarán mediante Estudio de Detalle en todos los casos, con la única excepción de la U.E. R-8, que se desarrollará por medio de un Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.).

—en suelo urbanizable: la figura de planeamiento será en todos los casos el Plan Parcial.

Artículo 13.º. Iniciativas.

1. Las iniciativas de planeamiento podrán ser distintas a las iniciativas de ejecución.

2. Todas las acciones de planeamiento son de iniciativa particular.

3. El Ayuntamiento podrá sustituir a la iniciativa privada, cuando transcurrido el plazo previsto en el cuadro de desarrollo de las Normas, desde su aprobación definitiva, ésta no haya iniciado las acciones de Planeamiento o pasados seis meses de la finalización de este plazo no hayan presentado a aprobación inicial los documentos de planeamiento correspondiente.

El Ayuntamiento podrá asimismo sustituir a la iniciativa privada cuando lo soliciten los particulares que ostentan la propiedad del setenta y cinco por cien, al menos, de la superficie del ámbito de planeamiento.

En todo caso, los propietarios de suelo deberán sufragar los costes de redacción de planeamiento para aquellas acciones previstas en las Normas como de iniciativa particular.

4. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del planeamiento, el Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de tanteo y retracto, en los términos previstos en el Título VIII., Capítulo III., Sección 1.ª, del R.D. Legislativo 1/1992, con respecto a las áreas previstas en el art. 12 de las presentes Normas, y grafiadas en los Planos 2-1 y 2-2 (Desarrollo de las Normas).

Artículo 14.º. Contenido de las figuras de planeamiento.

El contenido y determinaciones de las figuras de planeamiento, tanto Planes Parciales como Estudio de Detalle, será el especificado en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Planeamiento.

En ambos casos desarrollarán las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias.

CAPITULO II

TRAMITACION Y PROCEDIMIENTOS

Artículo 15.º. Tipos de Proyectos.

1 - Objeto.

La aplicación de los siguientes proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de Planeamiento de las Normas Subsidiarias, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

2 - Tipos.

Los planes y proyectos que pueden desarrollar estas Normas Subsidiarias, son las siguientes:

- Planes Especiales.
- Planes Parciales.
- Estudio de Detalle.
- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Obras Ordinarias.
- Proyectos de Reparcelación.
- Proyectos de Compensación.
- Proyectos de Expropiación.
- Proyectos de Parcelación.
- Proyectos de Edificación.

Artículo 16.º. Planes Especiales.

A.—Contenido.

Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de Normas. El contenido mínimo será establecido en el Artículo 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

En todo caso en el ámbito del suelo urbano los Planes Especiales contendrán necesariamente:

—Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo de la Norma diferenciara espacios públicos y privados y dentro de cada uno de ellos los espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.

—Determinación de ámbito y edificaciones a mantener así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.

—Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.

—Determinación de afecciones y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.

—Afecciones puntuales de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.

—Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias del ámbito o, en su caso, remisión a las generales de las Normas Subsidiarias.

—Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permita su ejecución mediante un proyecto de obras. Solo en el caso de que la complejidad de la actuación lo exija, podrá justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.

El diseño de los espacios libres públicos habrá de contar con una propuesta de especies vegetales e incorporar optimizando el uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de las características medioambientales y su coste de mantenimiento.

—Delimitación de ámbito de reparto de cargas urbanísticas y sistemas de actuación para cada uno de ellos.

—Evaluación de costes de ejecución de las propuestas y asignación en plazos y cuantías de los organismos públicos y privados competentes.

Asimismo y en todo caso en el ámbito del suelo no urbanizable los Planes Especiales contendrán necesariamente:

—Ámbito de la actuación.

—Descripción de las características del sistema general :

* Ajuste a las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

* Definición de áreas sujetas a transformación susceptibles de edificación y determinación concreta de ésta o su área de movimiento.

* Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.

* Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general:

Normativa de aplicación, condiciones de uso, volumen para ampliaciones o posibles renovaciones, en su caso.

Normativa de protección, en su caso, previa catalogación de elementos de interés urbanístico.

—Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes minicipales existentes, (sistema viario, abastecimiento de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos,...).

—Descripción, en el caso de suelo urbanizable, de los condicionantes de uso y volumen de infraestructuras básicas para el desarrollo del sector correspondiente.

—Condiciones estéticas y de protección de paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de forestación, justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a características medio ambientales de la zona.

—Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados, en su caso).

—Programación de obras.

—Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.

—En el caso de suelo Urbanizable, compatibilización temporal de las obras con las definidas para el sector correspondiente.

—El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y sólo en los casos en que la complejidad del sistema así lo exija podrá remitirse la ejecución de infraestructuras o un proyecto de obras de urbanización posterior.

B - Tramitación:

Los planes especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo 116 del Texto Refundido de la

Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 147, 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento.

C - Formulación:

La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, está regulada en los artículos 143 a 148 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 17.º. Estudios de Detalle.

A - Contenidos:

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los Artículos 91 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

—Ámbito de actuación.

—Determinación de las Normas Subsidiarias para el ámbito de ordenación:

* Calificación pormenorizada del suelo.

* Ordenanzas de usos y edificación aplicables.

* Definición de alineaciones y rasantes.

* Características específicas de gestión, en su caso, condiciones particulares de la Unidad de Ejecución que le afecte.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objetivo de reajustar y adaptar las alineaciones definidas en presentes Normas Subsidiarias, éste habrá de definir:

—Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).

—Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, prevista por las Normas.

—Igualmente habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotación públicos.

—Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar accesos a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Asimismo en su documentación incluirán:

—La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas

de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resultaren de cesión gratuita al municipio.

—La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previos en las Normas Subsidiarias.

—La justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicios ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.

—La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visibles desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas y accesibles desde vías públicas.

B - Tramitación.

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento, el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera de acuerdo con lo establecido al efecto en los Artículos 117 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 140 de Reglamento de Planeamiento.

Del acuerdo de aprobación definitiva, se dará traslado a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente, en el plazo de 10 (diez) días, a fin de cumplimentar el trámite previsto en el Art. 140.5 del Reglamento de Planeamiento.

C - Formulación.

La competencia para su formulación está regulada en el Artículo 140.1 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 18.º. Planes Parciales.

A - Contenidos.

Los planes que sean redactados en desarrollo de estas normas, habrán de contener las determinaciones fijadas en el Artículo 83 del texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y del 43 al 64 del Reglamento de Planeamiento.

En todos los casos los P. P. de Ordenación contendrán necesariamente:

a - Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias.

b - Delimitación de las zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de los usos, y tipologías edificatorias y, en su caso, la división en unidades de ejecución.

c - Señalamiento de reservas de terrenos para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión en proporción adecuadas a las necesidades.

d - Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes.

e - Emplazamiento reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.

f - Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria, y previsión de aparcamientos.

g - Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y otros servicios.

h - Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

i - Plan de Etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan, en el que se incluya la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en las unidades de ejecución que comprenda el sector.

Asimismo, con respecto a aquellas dotaciones señaladas con las letras c, d, e, el Plan Parcial expresará su carácter público o privado con observancia, en su caso, de los mínimos públicos requeridos.

B - Tramitación.

Los Planes Parciales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo 116 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y los Artículos 138, 139 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que abarcan tanto los Planes Parciales de iniciativa pública como aquellos que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular.

C - Formulación.

La competencia para su formulación correrá por cuenta de los propios Ayuntamientos, o en su caso, de los particulares, según se establece en los artículos 136 y 137 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 19.º. Proyectos de Urbanización.

A - Contenido.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el Artículo 92 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y los Artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de los siguientes:

—Ámbito de actuación.

—Determinaciones de las Normas Subsidiarias para el ámbito del proyecto.

- Calificación pormenorizada del suelo.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.
- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.
- Definición de plazos de ejecución, determinación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

B - Garantías.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor en el desarrollo del Suelo Urbano, se constituirá por éste una garantía mínima del 6% calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la unidad de ejecución o polígono.

Sus modificaciones se ajustarán a lo establecido en el At. 5.3 de la Ley Comunitaria sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

La utilización de estas garantías, el procedimiento de constitución, los plazos de constitución y proceso de cancelación y devolución, se adecuarán a lo establecido en los Artículos 6 a 8 de la Ley Comunitaria sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

En el Suelo Urbanizable, se estará a lo señalado en la Ley precitada.

C - Tramitación.

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo 117 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen de Suelo y Ordenación Urbana y el Artículo 141 del Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

D - Formulación.

La competencia para su formulación está regulada en el Artículo 141.1 del Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 20.º. Proyectos de Obras Ordinarias.

A - Contenido.

Los Proyectos de Obras Ordinarias contendrán las determinaciones

de definición requeridas para una correcta ejecución (Art. 67.5 del Reglamento de Planeamiento), desarrollando las Normas Generales de Urbanización además de las siguientes:

- Determinaciones de las Normas Subsidiarias para el ámbito y clase de proyecto.

- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos del paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.

- Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyectos (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

B - Tramitación.

Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

C - Formulación.

Será la establecida para los Proyectos de Urbanización.

Artículo 21.º. Proyectos de Compensación.

A - Contenido.

Los proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del Artículo 172 del Reglamento de Gestión, debiéndose incorporar al proyecto planos de delimitación de las fincas resultantes adjudicadas, a escala 1:500.

B - Tramitación y Formulación.

Serán formuladas por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y tramitados conforme a lo dispuesto en el Artículo 174 del Reglamento de Gestión.

Artículo 22.º. Proyectos de Expropiación.

A - Contenido, Tramitación y Formulación.

Los proyectos de expropiación forzosa para la ejecución de los Sistemas Generales y para actuaciones aisladas en Suelo Urbano, se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa y a lo regulado en los Artículos 197 y 198 del Reglamento de Gestión.

Los proyectos de Expropiación para la ejecución de un polígono o unidad de actuación por dicho sistema, contendrán en el expedien-

te los documentos referidos en el Art. 202 del Reglamento de Gestión, y el procedimiento será regulado en el Art. 199 y siguientes de dicho reglamento.

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En suelo No Urbanizable será suficiente la escala 1:2.000 o en su caso la escala 1:5.000 sobre cartografía del Centro de Gestión Catastral provincial.

Artículo 23.º. Proyectos de Parcelación y Reparcelación.

1) Proyectos de Parcelación.

A - Contenido.

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviere contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Su contenido será el siguiente:

—Memoria de Información y Justificativa de la finalidad de la parcelación.

—Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.

—Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1:10.000 o más detallada, sobre cartografía actual.

—Plano de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2.000. En Suelo Urbano la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.

—Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes con su superficie, uso y aprovechamiento.

B - Tramitación y Formulación.

Los proyectos de Parcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencias, tal y como se establece en la Norma.

2) Proyecto de Reparcelación.

A - Contenido.

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la Documentación

a que se refieren los artículos 82, 83, y 84 del Reglamento de Gestión.

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala 1:500.

B - Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el Capítulo IV del Reglamento de Gestión.

El contenido de la tramitación de los procedimientos abreviados se determinan en el Capítulo V del mismo Título del Reglamento de Gestión.

Artículo 24.º. Proyectos de edificación.

A - Contenido.

Los proyectos de edificación contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución por un técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas Generales de Edificación.

B - Tramitación.

Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

C - Formulación.

Semejante a la establecida para los Proyectos de Obras Ordinarias (véase art. 19.º punto c).

CAPITULO III

LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCION

Artículo 25.º. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en las presentes Normas Subsidiarias.

Los actos promovidos dentro del término municipal por órganos del Estado o entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia.

Artículo 26.º. Régimen General.

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los Artículos 242, 243 y 244 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen

del Suelo y Ordenación Urbana, y 1 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que, para parcelar, urbanizar o edificar, se señalan en estas Normas Subsidiarias.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas Subsidiarias de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

Artículo 27.º. Procedimiento.

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañada del Proyecto Técnico correspondiente.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente :

A.—Licencias de Parcelación.

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

B.—Licencias de Urbanización.

Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obras, visado y suscrito por técnicos competentes realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los Artículos 53, 67, 5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido Art. 70.

C.—Licencias de edificación (obra mayor).

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito y visado por técnicos competentes ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

C.1 Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.

C.2 Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas en que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

D.—Licencias de edificación (obra menor).

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que se describen en el art. 34.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas en estas Normas Urbanísticas.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de :

D.1 Plano de situación de la obra.

D.2 Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (preferentemente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estética, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas, por parte de lo proyectado.

D.3 Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

D.4 Presupuesto real de la obra.

D.5 Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

E.—Licencia de Apertura.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás Disposiciones Reglamentarias.

En la solicitud de licencias de apertura para uso industrial, se señalará la adecuación a la normativa de componente de los vertidos, así como, el volumen y periodicidad de los mismos.

En cada parcela sólo podrá concederse licencia, a una única actividad, correspondiente a una sola empresa o razón social.

La concesión de licencias de Actividades deberá cumplir, además de las determinaciones de las presentes Normas, la normativa y reglamentación técnica vigente que le sea de aplicación estando supeditada la licencia o autorización municipal al informe favorable emitido por el organismo de la Administración Central o Autonómica competente.

La ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la cédula de habitabilidad.

Artículo 28.º. Autorizaciones concurrentes.

El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Junta de Extremadura.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1 del Art. 2 del Reglamento de Disciplina, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho Artículo. La falta de autorización o concesión, o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de Noviembre de 1961 y a la normativa posterior que lo desarrolla.

Este tipo de licencia no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción; ambas licencias son independientes y su función diferente.

La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividades no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque sí es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el Art. 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Artículo 29.º. Caducidad y Prórroga.

Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo.

También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpan por más de seis meses la obra o actividad amparada por la licencia.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra. Dicho 15% se calculará en base al presupuesto de ejecución material.

Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquélla quedó paralizada. Dicho 10% se calculará, como en el caso anterior, en base al presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán

prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual periodo de tiempo.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

Artículo 30.º. Licencia de primera ocupación y cambio de uso.

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia, o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañará el certificado o documento de fin de obra.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue como el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico, y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

Ningún uso dotacional existente o calificado podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

A.—Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.

B.—Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.

C.—Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre para aquellas actividades clasificadas por el mismo.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

Artículo 31.º. Cédula Urbanística y Alineación Oficial.

De acuerdo con lo establecido en el Art. 135 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula correspondiente en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir la concesión de licencia de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido del Art. 168.3 del Reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

En caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada, por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

Artículo 32.º. Ordenes de Ejecución.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el periodo de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato público.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés común, podrá ser exigido de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

Su regulación viene establecida en los Artículos 245 y 246 del

Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y de los Artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 33.º. Declaración del estado ruinoso.

El Art. 247.2 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los Artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

No obstante lo previsto en el Art. 247 de la Ley del Suelo y sus concordantes, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

Artículo 34.º. Obra menor.

A los efectos previstos en las Normas Subsidiarias tendrán la consideración de obra menor, aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

—Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecúe a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.

—Que la obra, ya sea de modificación, reforma o repercusión, no podrá afectar o comprometer a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.

—Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.

—Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un proyecto complejo, siempre y cuando:

* Que la instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deben acompañar a la solicitud, según lo establecido en el apartado.

* El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

A continuación se recoge una lista, limitativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal.

A.—Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.

A. 1 Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.

A. 2 Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores

A. 3 Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.

A. 4 Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.

A. 5 Colocación de postes de todo tipo.

A. 6 Colocación de toldos en las plantas bajas de fachadas a la vía pública.

B.—Obras auxiliares de la construcción.

B. 1 Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.

B. 2 Construcción de puentes, andamios y similares.

B. 3 Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.

B. 4 Acotamiento de fachadas.

B. 5 Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.

B. 6 Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

B. 7 Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

C.—Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.

C. 1 Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.

C. 2 Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.

C. 3 Reparación de cubiertas y azoteas.

C. 4 Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.

C. 5 Colocación de puertas y persianas en aberturas.

C. 6 Colocación de rejas.

C. 7 Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

C. 8 Reparación o sustitución de balcones, repisa o elementos salientes.

C. 9 Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.

C. 10 Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.

C. 11 Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.

C. 12 Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.

C. 13 Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.

D.—Obra en las parcelas y en la vía pública.

D. 1 Establecimiento de vallas o cercas definitivas.

D. 2 Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie total.

D. 3 Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.

D. 4 Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia.

D. 5 Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

TITULO CUARTO

EJECUCION DE LA NORMA SUBSIDIARIA

Artículo 35.º. Alcance.

La ejecución de las Normas Subsidiarias concierne a la realización de la urbanización y a la adscripción al dominio público de los suelos y obras de cesión obligatoria, con reparto equitativo de las cargas y beneficios resultantes entre los propietarios afectados por la ejecución, cuando ésta se realice por los sistemas de compensación o cooperación.

Artículo 36.º. Ejecución de las Normas en Suelo Urbano.

En suelo con destino a equipamientos comunitarios y espacios libres se ejecutará con cargo a la totalidad del suelo urbano mediante el sistema de compensación. A tal fin se han delimitado Unidades de Ejecución de acuerdo con los procedimientos establecidos en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En suelo urbano no incluido en Unidades de Ejecución se podrá actuar directamente.

Ambitos de Actuación:

A.—Tipos de ámbitos.

La ejecución de las Normas Subsidiarias en Suelo Urbano se realizará siempre por unidades de gestión completas, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, alguno de sus elementos, o la realización de actuaciones aisladas y directas en Suelo Urbano.

En la delimitación de las unidades de Gestión contenidas en las Normas Subsidiarias primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha del correspondiente Polígono o Unidad de ejecución.

B.—Requisitos para la delimitación.

La delimitación de Polígonos en los Sectores en Suelo Urbano, se realizará con los requisitos de los Artículos 144 y 145 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y concordantes del Reglamento de Gestión.

La delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano se atendrá al procedimiento del Artículo 146.1 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana concordantes.

C.—Formulación.

La determinación y delimitación de Polígonos y Unidades de Ejecución no contenidos en las Normas Subsidiarias podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el Art. 38 del Reglamento de Gestión.

Artículo 37.º. Ejecución de las Normas en Suelo Apto para Urbanizar.

1. Para el desarrollo de las Normas Subsidiarias se han delimitado una serie de sectores a desarrollar mediante Planes Parciales. Dentro de estos sectores podrán delimitarse polígonos que constituirán distintas fases de un mismo Plan Parcial. En cada caso, el sistema de actuación será el de compensación, admitiéndose el sistema de

cooperación en aquellos sectores donde existan convenios urbanísticos entre los propietarios y el Ayuntamiento.

2. En suelo apto para urbanizar, dado que las Normas no tienen programa de actuación, no puede delimitarse un área de reparto para la totalidad del suelo apto para urbanizar (urbanizable) programado de un cuatrienio. Por lo tanto, se han considerado en general, tantas áreas de reparto como sectores de suelo apto para urbanizar se han previsto (a excepción de la AR. R-1, que se subdivide en PP R-1 y PP R-2; y de la AR. R2, subdividida en PP R-3, PP R-4, y PP R-5), considerando que cada zona es asimilable a una etapa de desarrollo temporal.

El aprovechamiento tipo de cada sector es el definido en las «condiciones de desarrollo del área» de los suelos urbanizables o suelo apto para urbanizar del documento «Memoria de Ordenación».

En este sentido, el reparto de cargas o beneficios derivados del planeamiento habrá de realizarse dentro de cada sector de suelo apto para urbanizar, bien por compensación o reparcelación.

Artículo 38.º. Determinaciones del Sistema de Actuación.

Si bien estas Normas proponen el sistema de actuación por compensación como sistema preferente, puede resultar de utilidad describir los diferentes sistemas de actuación existentes:

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.

A efectos de evitar confusiones, el sistema de actuación de cada unidad de gestión delimitada será el señalado en las fichas correspondientes de estas Normas Subsidiarias, de acuerdo con la clase de suelo que corresponda.

Las unidades de gestión no definidas en estas Normas se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación, teniendo en cuenta que las actuaciones de iniciativa privada se desarrollarán preferentemente por el sistema de compensación, salvo que la Administración, mediante resolución motivada fije otro sistema.

La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en el Reglamento de Gestión para la delimitación de polígonos. En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y repercusión con un estudio económico-financiero.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada.

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y/o cooperación en los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en el mismo.

Artículo 39.º. Sistemas de Compensación.

A.—Definición.

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendido dentro de su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

En cuanto al procedimiento y requisitos para el desarrollo del sistema, se distinguen dos supuestos distintos:

A.1. Compensación en Polígonos o unidades de ejecución de propietario único.

Cuando se trate de un solo propietario de los terrenos de Polígonos o Unidad de Ejecución, o cuando pertenezcan a una comunidad de proindiviso en la que no exista oposición de ninguno de sus condueños, no será necesaria la constitución de Junta de Compensación.

El propietario único, o la comunidad proindiviso en su caso, formulará un Proyecto de Compensación que exprese la localización de los terrenos de cesión gratuita y las reservas establecidas en las Normas Subsidiarias, así como la localización de las parcelas edificables. Se señalarán también las parcelas en que se sitúe el 15% del aprovechamiento que corresponda a la administración actuante si se trata de Suelo Urbanizable, salvo que se sustituya dicha cesión gratuita y obligatoria por una indemnización económica, la cual deberá determinarse con arreglo al procedimiento establecido en el Art. 50 y 51 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

El proyecto de Compensación se elevará a la Administración actuante para su aprobación definitiva.

A.—2. Compensación en Polígonos o Unidades de Actuación de varios propietarios.

Si los terrenos del ámbito de actuación pertenecen a varios propietarios o a una comunidad proindiviso en la que aparezcan discrepancias entre los propietarios en el curso de la aplicación del sistema, deberán constituirse en Junta de Compensación, requiriéndose la concurrencia en ella de propietarios que representen, al menos, el 60% de la superficie total del Polígono o Unidad de Ejecución.

La constitución de la Junta de Compensación se realizará mediante escritura pública, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de

Estatutos y Bases de Actuación, de acuerdo al Procedimiento establecido en los Artículos 161 a 165 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación deberá ser formulado por los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie del Polígono o Unidad de Ejecución.

Si los propietarios no llevan a efecto la referida presentación, la Administración actuante podrá requerir a todos los propietarios afectados para que presenten el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación en el plazo de tres meses; agotado el nuevo plazo, podrá proceder a sustituir el Sistema de Compensación por otro, siguiendo los trámites del Art. 155 del Reglamento de Gestión.

La Junta de Compensación formulará un Proyecto de Compensación de acuerdo a las Bases de Actuación con las determinaciones del Art. 172 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Compensación se someterá a la aprobación de la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que, a su vez, represente los dos tercios de las cuotas de participación. El proyecto así tramitado se elevará a la aprobación definitiva del Ayuntamiento.

B.—Ejecución de las Obras de Urbanización.

El coste de los Proyectos de Urbanización o de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten en el polígono o unidad de ejecución, será a cargo del propietario único o de la Junta de Compensación en su caso.

C.—Cesión de terrenos y obras de urbanización.

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según las Normas Subsidiarias. No obstante se podrán ocupar los terrenos con el fin de su urbanización, hasta que, finalizadas las obras, sean recibidos por el Ayuntamiento.

La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones se efectuará por el propietario de la actuación o por la Junta de Compensación en favor del Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses desde la recepción de las obras por aquéllos.

D.—Incumplimiento y responsabilidades.

El ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia Junta.

El propietario único de un Polígono o Unidad de Ejecución, o la Junta de Compensación en su caso, serán directamente responsa-

bles de su urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares, y de las demás obligaciones resultantes.

Artículo 40.º. Sistema de Cooperación.

A.—Definición.

El sistema de cooperación tiene por objeto la ejecución de las obras de urbanización por el Ayuntamiento o Administración actuante, en tanto que los propietarios del Polígono o Unidad de Ejecución aportan el suelo de cesión gratuita y obligatoria y costean las obras de urbanización.

La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el Polígono o Unidad de Ejecución, salvo que sea innecesaria, de conformidad con el Art. 73 del Reglamento de Gestión.

B.—Cooperación en Polígonos o Unidades de Ejecución de innecesaria reparcelación.

No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

B.1. Cuando en suelo urbano, la totalidad de los terrenos del Polígono o Unidad de Ejecución pertenezcan a un solo propietario.

B.2. Cuando se trate de la ejecución de las Normas Subsidiarias que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico de los propietarios.

B.3. Cuando en suelo Apto para Urbanizar, el propietario único o, en su caso, todos los propietarios renuncien expresamente a ella, siempre que el Ayuntamiento acepte la localización del Aprovechamiento que corresponda.

B.4. Cuando no concurra ninguna de las causas que se enumeran en el Art. 72 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento acordará la innecesidad de la reparcelación previa declaración de los propietarios de acuerdo con ellos cuando así se requiera.

Dicho acuerdo, producirá la afectación real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación además de las cesiones de derecho correspondiente.

C.—Cooperación en Polígonos o Unidades de Ejecución de Obligatoria reparcelación.

La reparcelación será necesaria cuando no se dé ninguno de los supuestos del Art. 73 del Reglamento de Gestión, y se requiera el cumplimiento de cualquiera de los siguientes objetivos:

1) La distribución justa entre los intereses de los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

2) La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.

El expediente de reparcelación se iniciará por ministerio de Ley, con la aprobación definitiva de la delimitación del Polígono o Unidad de Ejecución.

Cuando el expediente de reparcelación se tramite conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial, Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, o con la delimitación del Polígono o Unidad de Ejecución, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de los mismos.

La iniciación del expediente de reparcelación lleva consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del Polígono o Unidad de Ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las licencias de obras de nueva planta o reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierras y cualesquiera otra que afecten a la configuración física de las fincas, o puedan perturbar el resultado de la reparcelación en curso.

Dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del expediente, los propietarios que representen los dos tercios del número total de propietarios y el 80% de la superficie reparcelable, podrán formular un Proyecto de Reparcelación que deberá ser admitido y tramitado aunque no esté completo, de acuerdo con el Art. 106 del Reglamento de Gestión. Antes de la aprobación inicial, el Ayuntamiento concederá un plazo, no superior a dos meses, para que los interesados lo completen.

Transcurridos dichos plazos o si antes los interesados manifestaran su propósito de no hacer uso del derecho que se les reconoce en dicho precepto y en todo caso, cuando no se cumplan las condiciones que en el mismo se establecen, el Ayuntamiento acordará la redacción de oficio.

El procedimiento general será el regulado en el Capítulo IV de Título III del Reglamento de Gestión pudiendo adoptarse también los procedimientos abreviados dispuestos en el Capítulo V de ese mismo Título.

a) Reparcelación voluntaria: Cuando la propuesta de reparcelación sea formulada por todos los propietarios afectados y formalizada en escritura pública. Se someterá a información pública durante quince días antes de su aprobación definitiva, tal como determina el Art. 115 del Reglamento de Gestión.

b) Reparcelación simplemente económica: Cuando más del 50% de la superficie edificable de un polígono o unidad de ejecución haya edificado conforme a las Normas Subsidiarias, la reparcelación limitará sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados y a la redistribución material de los terrenos restantes, aplicándose las reglas del Art. 116 del Reglamento de Gestión.

c) Normalización de fincas: Cuando sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento. Podrán acordarse de oficio o a instancia de parte.

El procedimiento y las determinaciones del proyecto serán los regulados en los Artículos 117 a 121 del Reglamento de Gestión.

La firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda, Proyecto de reparcelación, Escritura de reparcelación voluntaria, Proyecto de reparcelación económica o Proyecto de normalización de fincas, producirá los siguientes efectos:

a) Cesión de derecho al municipio en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio del Suelo o su afectación conforme a los usos previstos.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación.

D.—Ejecución de las obras de urbanización.

El coste de los Proyectos de Urbanización de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten se distribuirán entre los propietarios de la siguiente forma:

D.1 Si la reparcelación fue innecesaria, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

D.2 Si la parcelación fuera necesaria, en proporción al valor de las fincas que sean adjudicadas. El Ayuntamiento requerirá a los propietarios el pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes, debiendo efectuarse el pago en el plazo de un mes desde el requerimiento.

Transcurrido dicho plazo, la Administración podrá proceder a la exención de las cuotas por vía de apremio.

El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamiento o aplazamiento del pago de los costes de urbanización a solicitud de los interesados y por un plazo máximo de cinco años. El beneficiario deberá presentar la garantía suficiente en cualquiera de las formas admitidas en derecho y cuyo valor deberá ser equivalente a la cuota aplazada. Dicha garantía podrá presentarse sobre terrenos del propietario, mediante hipoteca, pudiendo ejecutarse por el incumplimiento de los plazos de pago acordados.

Los propietarios que soliciten licencias para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización y de la liquidación de sus cuotas de urbanización, no podrán obtener fraccionamiento o aplazamiento de las cuotas.

E.—Cesión de terrenos y obras de urbanización.

La cesión de derecho de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas se producirá con el acuerdo municipal de declaración de innecesariedad de la reparcelación, o cuando sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda, pudiendo ocupar el Ayuntamiento desde ese momento los terrenos.

Artículo 41.º. Sistema de expropiación.

A.—Objeto y procedimiento.

La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

A.1 Para la ejecución de los sistemas generales o de algunos de sus elementos, o para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano. En este caso se regirá por el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.

El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido en los propietarios que resulten especialmente beneficiados, mediante la imposición de contribuciones especiales.

A.2 Para la urbanización de Polígonos o Unidades de Ejecución completos, mediante la aplicación del sistema de expropiación para la ejecución de las Normas Subsidiarias.

En este caso se seguirá el Procedimiento del Sistema de expropiación, determinado en los Art. 199 a 212 del Reglamento de Gestión.

A.3 Por incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los Sistemas de Compensación y Cooperación. El procedimiento será el previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

B.—Valoraciones.

En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados

se hará conforme a los criterios establecidos en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus Normas Reglamentarias.

Artículo 42.º. Cesiones Obligatorias.

1.—Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Ley del Suelo para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten de las Normas Subsidiarias y/o de cada uno de los Estudios de Detalle que las desarrollen.

2.—En suelo urbano, las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del Municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y Centros de Educación General Básica, el servicio del Polígono o Unidad de Ejecución correspondiente, según las localizaciones o emplazamientos señalados en las Normas Subsidiarias o en los Planes que las desarrollen, además del 15% del aprovechamiento lucrativo resultante de la U.E. en que se encuentre su finca.

En todo caso y con independencia de la poligonación, se cederán gratuitamente los terrenos destinados a vías peatonales o rodadas.

Artículo 43.º. Costes de la Urbanización.

A.—Obligaciones de los propietarios.

Los propietarios de terrenos afectados por una situación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los costes siguientes :

A.1 El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos fueren requeridos para llevar a efecto la actuación.

A.2 El coste de la indemnización derivadas de la actuación, tal como se determina en el Art. 60 del Reglamento de Gestión.

A.3 El coste de las obras de urbanización que se detallan en el siguiente apartado, salvo que en estas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o alguna de ellas.

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados podrá realizarse cediendo éstos a aquella, gratuitamente y libre de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos, cuyo importe y cuantía quedarán determinados en el propio acuerdo.

B.—Obras.

El importe de las obras de urbanización a cargo de los propieta-

rios de un Polígono o Unidad de Ejecución, comprenderá los siguientes conceptos, salvo que en estas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o alguno de ellos.

B.1 Obras de viabilidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcciones y encintado de aceras y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

B.2 Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbederos y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la Unidad de Ejecución o Polígono.

B.3 Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, conducción distribución domiciliaria de agua potable, de riesgo y de hidrantes contra incendios (cuando fueran necesarios).

B.4 Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción, distribución y alumbrado público.

B.5 Jardinería y arbolado en zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a los Sistemas Interiores del Polígono o Unidad de Ejecución o Plan Parcial.

Los particulares afectados por obras de urbanización en un Polígono o Unidad de Ejecución podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas concesionarias en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

C.—Incumplimiento.

El incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en estas Normas Subsidiarias dará lugar:

C.1 A la exención de las cuotas de urbanización por la vía de apremio.

C.2 A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas; siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la junta de compensación, según los casos.

Artículo 44.º. Conservación de la Urbanización.

Los propietarios de los terrenos comprendidos en un Polígono o Unidad de Ejecución quedarán sujetos a la obligación de costear la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de

las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando así se determine en las Normas Subsidiarias.

Los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de Conservación para dar cumplimiento a la obligación anterior; su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 69 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio o a instancia, en su caso, de la Entidad Urbanística colaboradora, en caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad encargada de la conservación.

Artículo 45.º. Derecho a edificar.

A.—Edificación de parcelas urbanizadas.

Sólo podrán edificarse en suelo urbano en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas en las Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle y cuenten con los servicios señalados en los Artículos 10 y 11 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, siempre que la vía que dé a la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

Cuando se trate de Polígonos o Unidades de Ejecución, deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

A.1 Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastará con el acuerdo municipal de su innecesariedad.

A.2 Que se hayan formalizado ante notario, las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y obligatoria en las Normas Subsidiarias.

A.3 Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.

A.4 Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de Obras ordinarias que en su caso se requiera.

B.—Urbanización u edificación simultánea.

Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación se cumplan todos los requisitos siguientes:

B.1 Que tratándose de suelo incluido en un Polígono o Unidad de Ejecución se hayan cumplido los requisitos 1), 2) y 3) del apartado «A» anterior.

B.2 Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.

B.3 Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

B.4 El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.

B.5 Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda, así como para la conexión de sus servicios con las redes generales.

La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesaria para que los terrenos adquieran la condición de solar.

B.6 Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se compromete a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

TITULO QUINTO

NORMATIVA EN SUELO URBANO: ORDENANZAS DE EDIFICACION Y USOS DEL SUELO.

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 46.º. Regulación general del viario y alineaciones.

1. Con carácter general, serán autorizables todas las aperturas del

viario que aparecen grafiadas en el Plano de Desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias.

2. Todas las aperturas de viario que aparecen grafiadas como tales tienen carácter vinculante (ver Planos 2-1 y 2-2). Excepcionalmente, cuando quede demostrada su inviabilidad, será posible modificar su trazado.

3. Con carácter general, será autorizable la modificación puntual de alineaciones con el fin de su regularización. En ningún caso serán autorizables rectificaciones sistemáticas de alineación con el objeto del ensanche del viario y mucho menos de su reducción.

4. Los anchos tipo definidos en estas Normas para el viario de nueva ejecución son básicamente dos: a) 14.00 metros de ancho total para la circunvalación (dos aceras de 1.50 m. cada una, dos bandas de aparcamiento de 2.00 m. cada una, y dos carriles de 3.50 m. cada uno); y b) 10.00 metros de ancho total para el resto de los viales propuestos (dos aceras de 1.50 m. cada una, y dos carriles de 3.50 m. cada uno).

5. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas y que resultaren disconformes con las determinaciones contenidas en las mismas, serán calificados como Fuera de Ordenación, según lo establecido en el Art. 137º del R.D. Legislativo 1/1992.

Artículo 47.º. Normas generales relativas a la dimensión y forma de las parcelas.

Ninguna parcela existente con anterioridad a la Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias, y registrada como tal en el Catastro, se considerará no edificable por razón de sus dimensiones o forma.

Artículo 48.º. Normas Generales de Edificación.

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afecten a la parcela para poder considerarla edificable, y las exigencias mínimas que en todo caso deberá reunir cualquier construcción.

En resumen, estas normas determinan las condiciones que habrá de cumplir el edificio con relación al solar en el que se ha de

construir, y estas condiciones comportan diferentes parámetros de referencia. A saber:

a) Alineación de calle: Es la línea que establece, a lo largo de las calles, los límites a la edificación. Las alineaciones oficiales son las definidas por los planos de alineación que forman parte de estas Normas Subsidiarias.

b) Línea de fachada: Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela.

c) Parcela: Se define como parcela toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación y de la urbanización, dar autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de edificación, y poder desarrollar un uso admitido.

d) Parcela edificable: Es la parte de la parcela anteriormente definida que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por las Normas Subsidiarias, y que, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

e) Parcela mínima edificable: Es la que representa la superficie mínima que ha de tener la parcela para que se pueda autorizar en ella la edificación.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, de acuerdo con el número 1 del art. 298 de la Ley del Suelo, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad (número 2 del mismo artículo).

f) Solar: Es aquella porción del suelo urbano que reúne los requisitos establecidos en estas Normas Subsidiarias para considerarse parcela edificable, y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello que cuenta con los siguientes servicios: viario por calzada pavimentada y encintado de aceras bordeando al menos el frente de la parcela, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, cumpliendo además con todos los requisitos mínimos que establecen estas Normas en cuanto a grado de urbanización. Además serán parcela edificable las que cumplan el Artº. 47 de dichas Normas.

g) Retranqueo de Fachada: Es la distancia mínima que debe separarse la edificación principal de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en estas Normas.

h) Retranqueo a Lindero: Es la distancia mínima que debe separarse la edificación principal de los linderos de la parcela.

i) Rasante Oficial: Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación.

j) Frente de parcela: Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial de la misma. Por frente mínimo se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

k) Fondo de parcela: Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el linde posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de parcela.

El fondo mínimo de parcela es el menor admitido para que una parcela pueda considerarse edificable.

l) Fondo máximo edificable: Es la distancia normal a la línea de fachada que limita a la edificación por su parte posterior

m) Espacio libre interior de manzana: Es el espacio libre de edificación, o sólo edificable en la planta baja y sótano, que resulta de aplicar las profundidades edificables.

n) Finca fuera de alineación: Es aquella en que la alineación oficial definida por estas Normas Subsidiarias corta la superficie de la finca, quedando delimitada ésta por las alineaciones actuales.

n) Ocupación máxima de parcela: Porcentaje de la superficie de la parcela que puede ser ocupada por la edificación, sea ésta sobre o bajo rasante.

ñ) Ancho de calle, distancia entre alineaciones: Es la medida lineal que, como distancia entre los dos lados de la calle, se toma como constante o parámetro que puede servir para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación.

o) Altura de la edificación: Es la dimensión vertical de la misma, medida de la forma siguiente:

—En las edificaciones principales: desde la rasante oficial de la acera, o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación, en la vertical trazada por el punto medio de la alineación de la parcela a la calle, hasta la cara superior del último forjado.

—En parcelas con doble frente, la altura autorizable de la edificación se medirá en ambos frentes con el criterio del apartado anterior. Si la altura resultante fuese distinta, la mayor de las dos alturas podrá profundizar hasta la mitad del fondo de la parcela.

Igual criterio se seguirá en el caso de parcelas de un único frente, cuando su lindero de fondo se sitúe a distinta cota de la alineación de fachada, considerándose para ello el lindero de fondo como un segundo frente de la parcela, a los efectos de medir la altura.

—En las edificaciones auxiliares esta altura se medirá desde la rasante del terreno hasta el punto más elevado de la cubierta.

—En las calles con pendiente superior al 8%, y a efectos de medir la altura autorizable, se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20.00 m. de longitud, siempre y cuando la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2.40 m. En estos casos la medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antedicho, y en el punto medio de cada fracción.

p) Altura máxima autorizable: Es la mayor altura que podrán alcanzar las edificaciones, según la zona en que se ubiquen, en cumplimiento de lo dispuesto en las presentes Normas Subsidiarias. Podrá estar expresada tanto en metros lineales como en número de plantas máximo, debiéndose respetar conjuntamente ambos parámetros.

En el caso de Edificaciones Auxiliares, la altura máxima será en todos los casos de 3.50 m. (una planta), con independencia de la zona de Ordenanza a la que correspondan.

q) Altura libre de piso: Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo en la misma planta o, si lo hubiere, del falso techo.

La altura libre de los pisos será como mínimo de doscientos sesenta (260) centímetros.

r) Pared Medianera, línea de medianería: Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Y por Pared Contigua, aquella construida dentro de los límites de una finca, que pueda ocultar al adosarle, otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie, se denomina medianería.

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura sobre paredes contiguas o medianeras, bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el propietario causante de su exposición, estando al menos, enfoscadas y pintadas. Su uso y servidumbres, atenderán a lo que establece el Código Civil y demás normativas de aplicación.

s) Edificaciones auxiliares: son todas aquellas construcciones que

cumplen un papel auxiliar de la edificación principal existente en la parcela: garajes, lavaderos, trasteros, etc.

t) Acceso: Se entiende por tal, los huecos de la edificación que permiten el acceso al interior de la edificación o de la parcela.

Los accesos a la vivienda, tendrán en viviendas colectivas un ancho mínimo de 1.50 m. y una altura libre mínima de 2.60 m. y en viviendas unitarias 1.20 m. de ancho y 2.40 m. de altura.

Los portones de acceso al interior de la parcela, tendrán un ancho máximo de 2.50 m. y una altura libre máxima de 4.00 m.

Su abertura se producirá hacia el interior de la parcela o edificación. Estarán adecuadamente señalizados.

u) Escaleras: Son los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio.

El ancho mínimo de la escalera será de 0.80 m., en viviendas unifamiliares, 1.10 m., en viviendas colectivas y 1.20 m., en edificios públicos y de uso público, debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras, para edificaciones de dos alturas. En las construcciones de tres plantas, la planta baja deberá poseer iluminación y ventilación independiente o complementaria de la central.

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la siguiente expresión:

$0.64 \text{ m.} = h + 2 t$, siendo «h» la dimensión de la huella en metros y «t» la altura de la tabica en metros. Dichas dimensiones oscilarán entre los siguientes valores:

En el caso de escaleras principales:

$$\begin{aligned} 0.19 \text{ m} &> t > 0.16 \text{ m} \\ 0.34 \text{ m} &> h > 0.26 \text{ m} \end{aligned}$$

En el caso de escaleras secundarias:

$$\begin{aligned} 0.20 \text{ m.} &> t > 0.14 \text{ m.} \\ 0.36 \text{ m.} &> h > 0.24 \text{ m.} \end{aligned}$$

v) Barreras Arquitectónicas: En todos los edificios públicos será de aplicación el R.D.Legislativo 556/1989 sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.

w) Anuncios: Se prohíbe expresamente:

1 - La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, siempre que ésta no esté directamente ligada a las actividades que se desarrollan en la edificación que las soporta.

2 - La publicidad acústica.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

a - Se permitirá la instalación de anuncios en planta baja, sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y sean ejecutados con materiales que no alteren sus características y las del entorno inmediato. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos, en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, excepto en aquellos casos que afecten a la formación de servicios de interés público, como farmacias u otros.

b - No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico, y otros análogos en plena vía pública.

c - El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

d - Con fines provisionales y excepcionales, como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales por el tiempo que dure el acontecimiento.

e - La publicidad que no reune los requisitos contenidos en estas Normas, quedará desde la entrada en vigor de las mismas «fuera de ordenación», y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto dé derecho a indemnización. En todo caso cuando se solicite licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

x) Vallado de Solares: Será obligatorio el vallado de todos aquellos solares aún no edificados, existentes en suelo urbano. Los cierres de estas parcelas a la vía pública tendrán un cerramiento opaco máximo de 1.20 m de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento permeable a las vistas (vegetal, de rejas, mallas metálicas, etc.) hasta una altura máxima de 2.00 m sobre la rasante del terreno. La parte baja deberá estar enfoscada exteriormente, de forma que permita la aplicación de pinturas, encalados, etc.

En el suelo No Urbanizable los cerramientos de parcela no podrán ser opacos más que en su base, con una altura máxima de 0.50 m. sobre la rasante de cada punto del terreno, con una altu-

ra máxima total de 2.00 m. de cierre diáfano (setos vegetales, mallazos metálicos, alambrado sin púas, etc.).

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

Artículo 49.º. Condiciones Higiénico-Sanitarias.

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

2.—Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas vigente, todas las actividades no residenciales que se desarrollan en las zonas residenciales del casco urbano municipal estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

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

b).—No producirán vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.

3.—Se prohíbe expresamente el uso residencial en viviendas interiores, entendiéndose por tales, aquellas que no tengan al menos la cuarta parte de su número total de piezas habitables con huecos, de superficie no inferior a la mínima exigida, que abran directamente a espacios libres públicos (calles, plazas, paseos y jardines) o patios de manzanas adyacentes.

4.—Toda vivienda destinada a residencia familiar se compondrá como mínimo de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo, compuesto de baño, lavabo e inodoro, de las siguientes dimensiones mínimas:

—Dormitorio de dos camas: 8 m² de superficie y 20 m³ de cubicación libre.

—Dormitorio con una cama: 6 m² de superficie y 15 m³ de cubicación libre.

—Estar-Comedor: 14 m² de superficie y 35 m³ de cubicación libre.

—Cocina: 7 m² de superficie.

—Cuarto de baño o aseo: 2 m² de superficie.

—Pasillos de distribución interior: 0.85 m² de ancho.

5.—Todas las piezas habitables de la vivienda así como la cocina, tendrán iluminación y ventilación directa al exterior mediante huecos cuya superficie no sea inferior a 1/10 de la superficie de su planta. La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta 1/3 de la iluminación.

6.—Los cuarto de aseo, deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos, hasta una altura mínima de 1,40 m. Los paramentos afectados por el uso de la ducha hasta 2.00 m. de altura. El acceso no se permitirá desde las estancias, comedores, cocinas ni dormitorios.

Si la vivienda está dotada de dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio.

El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico, pudiendo realizarse la ventilación de los cuartos de aseo, mediante conductos de ventilación activada.

7.—En todo edificio destinado a vivienda, por el tipo de construcción adoptado y materiales empleados, se asegurará el aislamiento de la humedad en muros y suelos, así como el aislamiento térmico para proteger de los rigores de las temperaturas extremas y en evitación de pérdidas energéticas en locales calefactados, debiendo, en cualquier caso, cumplimentarse las disposiciones oficiales al respecto.

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

9.—Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas o locales, deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas, y ser conducidas por éstas al exterior del inmueble, hasta la red de alcantarillado.

10.—Los tubos serán de gres, fundición, fibrocemento, o cemento bitumizado, admitiéndose también los de materiales plásticos autorizados (pvc).

Artículo 50.º. Zonas.

A efectos de la fijación de las condiciones particulares de la edificación y uso, se definen las siguientes zonas de Ordenanzas:

a) Zona de edificación residencial adosada (tipos I y II).

b) Zona de edificación residencial de ensanche.

- c) Zona de edificación de tolerancia industrial.
- d) Zona de edificación industrial.
- e) Zona de equipamiento y Sips.
- f) Espacios libres.

Las distintas zonas quedan definidas en el Plano de Calificación y Usos del Suelo de las presentes Normas Subsidiarias (hojas nº 4-1 y 4-2).

CAPITULO II

ORDENANZA DE LA ZONA DE EDIFICACION RESIDENCIAL ADOSADA (TIPOS I Y II).

Artículo 51.º. Delimitación.

Esta Normativa será de aplicación en la zona integrada por el área identificada como tal en el Plano de Calificación y Usos del Suelo.

Artículo 52.º. Definición.

El área de edificación residencial adosada corresponde a la edificación entre medianeras y alineada a vial, regulada mediante condiciones de ocupación de la parcela y altura de la edificación.

Dado su distinto carácter dentro del conjunto del núcleo urbano, se han distinguido las siguientes subzonas:

—Edificación adosada en núcleo tradicional, grafiado como tipo «I» en el Plano de Calificación y Usos del Suelo. Esta subzona está constituida por todas las manzanas situadas dentro de la línea de delimitación del núcleo histórico que rodea a la Iglesia de San Pedro.

—Edificación adosada en núcleo tradicional, grafiado como tipo «II» en el Plano de Calificación y Usos del Suelo. Esta subzona está constituida por todas las manzanas situadas dentro de la línea de delimitación del núcleo tradicional que bordea a la anteriormente citada por el NO. O, y S.

Artículo 53.º. Condiciones dimensionales de las parcelas.

1. Superficies.

Se fija una parcela mínima de 90 m².
Toda parcela inscrita con anterioridad a la Aprobación Definitiva de las Normas será edificable.

2. Linderos.

Frente mínimo: 6 m.
Fondo mínimo: 12 m.

Artículo 54.º. Condiciones de situación y forma de los edificios.

a) Separación a linderos y retranqueos.

El paramento de la fachada deberá situarse sobre la alineación respectiva, sin que sean autorizables retranqueos totales o parciales.

La edificación quedará adosada a los linderos laterales.

b) Además de cumplir las condiciones de ocupación contenidas en el art. 55 de la presente Normativa, la edificación deberá separarse del lindero trasero una distancia mínima de tres metros (3 m.).

c) Se establece un fondo máximo edificable con una profundidad de veinte metros (20.00 m.), medida desde el punto medio de la alineación prevista para la parcela.

Artículo 55.º. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

a) Superficie de ocupación máxima de la parcela.

Hay que distinguir los siguientes casos:

—Edificios destinados exclusivamente a viviendas.

La ocupación máxima de la parcela será del 80% de la misma, respetándose en todo caso lo especificado en el artículo 56 respecto a dimensiones mínimas de patios.

—Edificios con planta baja comercial.

En estos edificios se permitirá una ocupación del 100% de la parcela en planta baja. En el resto de las plantas la ocupación máxima será del 80%.

—En parcelas menores de 120 m² de superficie, sea cual fuere la posición de los linderos de las mismas, será admisible una ocupación del 100% en todas las plantas, debiéndose cumplir con todo lo establecido en el art. 56, con respecto a dimensiones mínimas de patios.

b) Ocupación bajo rasante.

En el núcleo tradicional (tipos I y II) queda permitida la ocupación bajo rasante, con las siguientes limitaciones:

—La cota de techo del sótano no podrá superar en más de 0,50 m. a la línea de rasante, medida en el punto medio de la vertical a la misma.

—El suelo del sótano no podrá superar la profundidad de 3 m. medido desde el punto medio de la rasante.

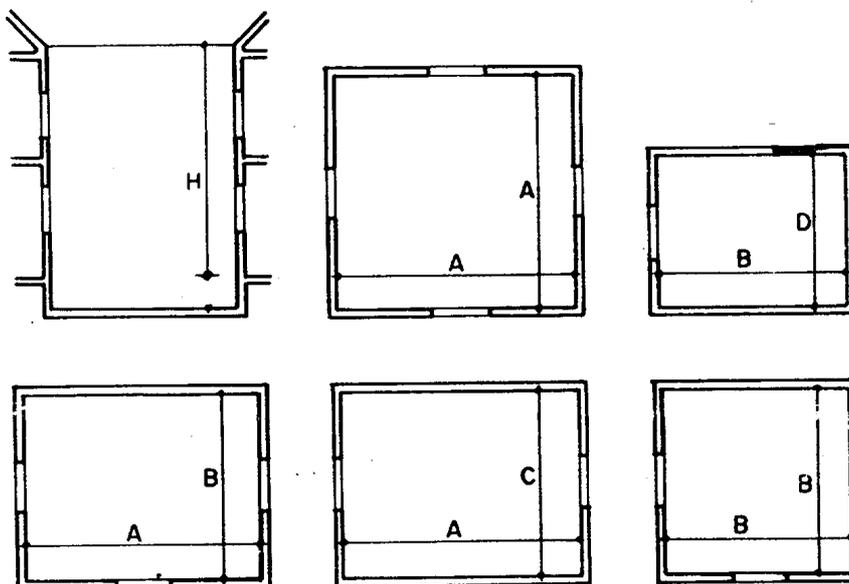
—Cuando se prevea el acceso de vehículos a sótanos, se dispondrá en la parte superior de la rampa de acceso al mismo, un tramo horizontal no menor de 2 m. de longitud, medidos a partir de la alineación de fachada. En este caso la puerta de acceso habrá de situarse en fachada, no permitiéndose las puertas abatibles de eje horizontal.

—No serán autorizables los usos residenciales en planta de sótano.

Artículo 56.º. Patios.

1. Se permiten los patios de parcela en todas sus modalidades.
2. El patio mínimo admisible deberá cumplir con lo establecido en el siguiente cuadro:

USO DEL LOCAL	DISTANCIA ENTRE EL PARAMENTO CON HUECO Y EL PARAMENTO FRONTAL		DISTANCIA ENTRE PARAMENTOS LATERALES CIEGOS	
	PARAMENTO FRONTAL C/HUECOS A	PARAMENTO FRONTAL CIEGO B	PARAMENTO FRONTAL C/HUECOS C	PARAMENTO FRONTAL CIEGO D
DORMITORIO-D COCINA-COMEDOR K+C	$A \leq 0.40 H$ $< 3.30 M$	$B \leq 0.32 H$ $< 3.00 M$	$C \leq 0.32 H$ $< 3.00 M$	$D \leq 0.25 H$ $< 2.70 M$
COCINA K	$A \leq 0.30 H$ $< 3.00 M$	$B \leq 0.24 H$ $< 2.70 M$	$C \leq 0.24 H$ $< 2.70 M$	$D \leq 0.19 H$ $< 2.40 M$
ESCALERA, OTROS USOS	$A \leq 0.25 H$ $< 2.70 M$	$B \leq 0.20 H$ $< 2.40 M$	$C \leq 0.20 H$ $< 2.40 M$	$D \leq 0.16 H$ $< 2.10 m$



Artículo 57.º. Altura de la edificación.

1. Con carácter general, la altura máxima autorizable será la que aparezca grafiada en los planos correspondientes (Planos 5-1 y 5-2 Alineaciones y Altura de la Edificación), variando entre las dos plantas (P.B. + 1) y siete metros (7.00 m.); y las tres plantas (PB + 2) y diez metros (10.00 m.). No obstante, podrá autorizarse una altura mayor de 10.00 m. sin superar el número máximo de plantas admisibles, en casos puntuales, con el fin de regularizar la altura del nuevo edificio con los colindantes, siendo en estos casos preceptivo un informe de la Oficina Técnica del Ayuntamiento autorizando tal incremento.

Esto representa en ciertos sectores del casco una reducción con respecto a lo establecido por las NN SS actualmente en vigencia, que admiten tres alturas (P.B. + 2) en la totalidad del casco.

El criterio seguido al respecto fue el de preservar en lo posible la morfología urbana y la tipología edilicia existentes al día de hoy, restringiendo las alturas máximas en el sector de casco tradicional, y ofreciendo una mayor libertad en las manzanas de nueva creación.

2. La altura de los edificios se medirá con los siguientes criterios:

a) La altura de la edificación se medirá en la vertical trazada por el punto medio de la alineación de la parcela a la calle, computándose desde la rasante de la alineación hasta la cara superior del último forjado.

b) En parcelas con doble frente, la altura autorizable de la edificación se medirá en ambos frentes con el criterio del apartado anterior. Si la altura resultante fuese distinta, la mayor de las dos alturas podrá profundizar hasta la mitad del fondo de la parcela.

Igual criterio se seguirá en el caso de parcelas de un único frente, cuando su lindero de fondo se sitúe a distinta cota de la alineación de fachada, considerándose para ello el lindero de fondo como un segundo frente de parcela, a los efectos de medir la altura.

c) En parcelas en esquina, la altura aplicable al conjunto de la parcela será, en su caso, la mayor de las alturas resultantes.

d) En el caso de edificios que presenten fachadas a un espacio libre interior o circundante a la edificación, la altura se medirá con los criterios de los apartados anteriores, asimilando para ello las trazas de los planos de fachada a la alineación de la parcela.

e) Los criterios de medición de altura definidos en los apartados anteriores se extenderán por analogía a aquellos casos y circunstancias no previstos expresamente en los mismos.

f) Las parcelas de gran longitud de fachada y pendiente pronunciada cumplirán las determinaciones del Artº 48, apartado O de la Norma.

3. Por encima de la altura máxima se autorizará en todos los casos la cubierta inclinada, admitiéndose una inclinación máxima de 40º, y mínima de 15º sexagesimales. La cubierta inclinada será obligatoria en la zona correspondiente a Edificación Residencial Adosada del tipo I.

4. En el caso de cubierta plana (sólo admisible en el tipo II), por encima de la altura máxima no se autorizará ninguna edificación, salvo la indispensable para resolver el acceso a la misma y acoger las instalaciones del edificio.

Artículo 58.º. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

La edificabilidad neta máxima vendrá dada en cada caso por las condiciones de ocupación y número de plantas.

Artículo 59.º. Condiciones de uso.

1. Serán autorizables los usos residenciales, terciarios y equipamientos sin limitación.

2. No serán autorizables los usos industriales y similares, ni cualquier otro tipo que afecte negativamente al aspecto externo de los edificios. Solo se admitirán en casos puntuales (y sobre la base de un informe aprobatorio de la Oficina Técnica del Ayuntamiento), la presencia de actividades existentes compatibles con la de vivienda como cierto tipo de talleres artesanales o naves de almacenamiento no contaminantes.

3. Quedan totalmente prohibidas las instalaciones ganaderas.

Artículo 60.º. Condiciones particulares de estética.

1. Edificación adosada en núcleo tradicional.

a) La composición general de las fachadas adoptará soluciones similares a aquellas que son características de las fachadas resueltas con muros de carga, es decir: integración en vertical de los elementos componentes de la fachada, predominio del macizo sobre el hueco en cualquier sección horizontal de la fachada y de la dimensión vertical de los huecos sobre la horizontal, excepto para los locales en Planta Baja, dedicados a usos compatibles con el residencial, en los que la Oficina Técnica del Ayuntamiento podrá autorizar huecos de disposición horizontal, siempre que den como resultado un conjunto armónico.

b) Los cuerpos volados, en su caso, serán del tipo balcón y cumplirán las siguientes condiciones:

1. Deberán situarse a una altura no menor de tres metros (3 m.) sobre la rasante de la acera.

2. Tendrán una longitud máxima de 2.50 m. por balcón, debiendo quedar entre barandillas de balcones anejos una separación mínima de 1.00 m.

3. Deberán separarse de las medianeras una distancia mínima de 0.70 m.

4. La protección del balcón en su frente y laterales se realizará con elementos de cerrajería.

5. El canto máximo de la losa del balcón será de quince centímetros (15 cm.).

c) Los salientes máximos de los balcones, rejas, ornamentos, etc., medidos a partir de la vertical de la alineación de fachada, serán las siguientes:

—Balcones, 45 cm. y nunca superior al ancho de la acera en ese punto.

—Rejas y elementos ornamentales, 10 cm.

—Zócalos, 7 cm.

d) Los materiales y técnicas utilizados en fachadas serán los tradicionales. A tal fin, deberán tenerse en cuenta las siguientes especificaciones:

1. El color general predominante será el blanco.

2. No se autorizará el revestimiento de fachadas con material vitrificado. No obstante, en casos excepcionales, podrán autorizarse revestimientos de piedras naturales y artificiales, siempre que su diseño, forma, color, textura, etc, sean acabados adecuados para paramentos verticales y previo informe favorable de la Oficina Técnica del Ayuntamiento.

3. Las carpinterías serán de madera o metálica pintada, no admitiéndose los acabados brillantes, anodizados ni tratamientos similares.

4. No se autorizarán antepechos de azoteas con soluciones de falsa cubierta de teja.

CAPITULO III

ORDENANZA DE LA ZONA DE EDIFICACION RESIDENCIAL DE ENSANCHE.

Artículo 61.º. Delimitación.

Esta Normativa será de aplicación en la zona integrada por el área identificada como tal en el Plano de Calificación y Usos del Suelo.

Artículo 62.º. Definición.

El área de edificación residencial de ensanche corresponde a una tipología de edificación fundamentalmente entre medianeras y alineada a vial, pero que admite retranqueos en ciertos casos, estando regulada mediante condiciones de ocupación de la parcela y altura de la edificación.

Esta zona está constituida por todas las manzanas situadas fuera de la línea de delimitación del núcleo tradicional, sean éstas existentes en la actualidad o de futura creación.

Artículo 63.º. Condiciones dimensionales de las parcelas.

1. Superficies.

Se fija una parcela mínima de 100 m².

Toda parcela inscrita con anterioridad a la Aprobación Definitiva de las Normas será edificable.

2. Linderos.

Frente mínimo: 6 m.

Fondo mínimo: 15 m.

Artículo 64.º. Condiciones de situación y forma de los edificios.

a) Separación a linderos y retranqueos.

El paramento de fachada deberá situarse sobre la alineación respectiva, sin que sean autorizables retranqueos totales o parciales. No obstante, cuando se actúe sobre el frente de manzana en su conjunto, se permitirá una separación al lindero de fachada comprendida entre los 3 y 5 metros. Asimismo, serán autorizables, en este caso, retranqueos parciales, para conseguir una óptima composición de la fachada. En estos casos será necesario informe previo favorable de la Oficina Técnica Municipal.

Los paramentos laterales y de fondo deberán situarse sobre los linderos respectivos o bien separarse de éstos una distancia mínima de tres metros (3 m.) (patios laterales o de fondo).

b) Se establece un fondo máximo edificable con una profundidad de veinte metros (20.00 m.), medida desde el punto medio de la alineación prevista para la parcela.

Artículo 65.º. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

a) Superficie de ocupación máxima de la parcela.

Será de aplicación el artículo 55.º.a).

b) Ocupación bajo rasante.

Tendrán la condición de sótanos aquellas construcciones ubicadas en su mayor parte bajo la rasante y cuyo techo no pase en más de 1,20 m. a la línea de rasante, medida en el punto medio de la vertical a la misma. Si esta dimensión fuera superior se computará como una planta más a los efectos del cómputo del número de plantas autorizable.

Los sótanos serán autorizables en las siguientes condiciones:

El suelo del sótano no podrá superar la profundidad de tres metros (3 m.) medidos desde el punto medio de la rasante.

-Cuando se prevea el acceso de vehículos a sótanos se dispondrá en la parte superior de la rampa de acceso al mismo, un tramo

horizontal no menor de 2 m. de longitud medidos a partir de la alineación de fachada.

En este caso la puerta de acceso habrá de situarse en fachada, no permitiéndose las puertas abatibles de eje horizontal.

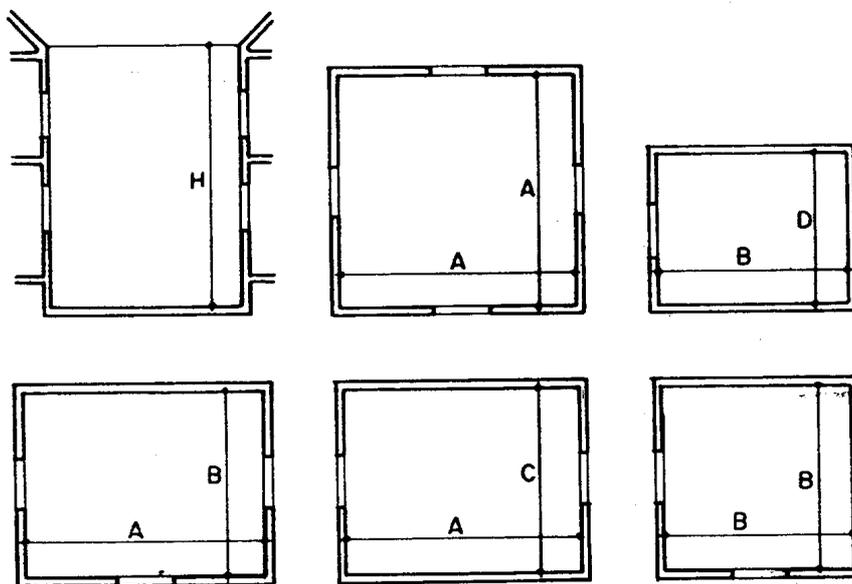
No serán autorizables los usos residenciales en planta de sótano.

Artículo 66º. Patios.

1. Se permiten los patios de parcela en todas sus modalidades.

2. El patio mínimo admisible deberá cumplir con lo establecido en el siguiente cuadro.

USO DEL LOCAL	DISTANCIA ENTRE EL PARAMENTO CON HUECO Y EL PARAMENTO FRONTAL		DISTANCIA ENTRE PARAMENTOS LATERALES CIEGOS	
	PARAMENTO FRONTAL C/HUECOS A	PARAMENTO FRONTAL CIEGO B	PARAMENTO FRONTAL C/HUECOS C	PARAMENTO FRONTAL CIEGO D
DORMITORIO-D COCINA-COMEDOR K+C	$A \leq 0.40 H$ $< 3.30 M$	$B \leq 0.32 H$ $< 3.00 M$	$C \leq 0.32 H$ $< 3.00 M$	$D \leq 0.25 H$ $< 2.70 M$
COCINA K	$A \leq 0.30 H$ $< 3.00 M$	$B \leq 0.24 H$ $< 2.70 M$	$C \leq 0.24 H$ $< 2.70 M$	$D \leq 0.19 H$ $< 2.40 M$
ESCALERA. OTROS USOS	$A \leq 0.25 H$ $< 2.70 M$	$B \leq 0.20 H$ $< 2.40 M$	$C \leq 0.20 H$ $< 2.40 M$	$D \leq 0.16 H$ $< 2.10 m$



Artículo 67º. Altura de la edificación.

Será de aplicación el Art. 57, puntos 1, 2, 3 y 4.

La altura libre de los espacios habitables, no podrá ser inferior a 3.00 m. en planta baja, ni de 2.60 m. en las plantas restantes, y tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de sus estancias, salvo las que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero. Será admisible en baños y aseos la ventilación por conducto.

Artículo 68º. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

La edificabilidad neta máxima vendrá dada en cada caso por las condiciones de ocupación y número de plantas.

Artículo 69º. Condiciones de uso.

1. Serán autorizables los usos residenciales, terciarios y equipamientos sin limitación.

2. No serán autorizables los usos industriales y similares, ni cualquier otro tipo que afecte negativamente al aspecto externo de los edificios.

3. Quedan totalmente prohibidas las instalaciones ganaderas.

4. Será permitido el uso dotacional de aparcamiento, tanto individual o colectivo, siendo de obligado cumplimiento garantizar una plaza por vivienda en las promociones de más de cuatro (4) viviendas.

Artículo 70º. Condiciones particulares de estética.

a) Los cuerpos volados del tipo balcón cumplirán las siguientes condiciones:

1. Deberán situarse a una altura no menor de tres metros con veinte centímetros (3,20 m.) sobre la rasante de la acera.

2. Deberán separarse de las medianeras una distancia mínima de un metro (1 m.).

3. El canto máximo de la losa del balcón será de quince centímetros (15 cm.)

b) En los casos que no existan retranqueos en fachada, los salientes máximos de los balcones, rejas, ornamentos, etc., medidos a partir de la vertical de la alineación de fachada, serán los siguientes:

- Balcones, 60 cm. y nunca superior al ancho de la acera.

- Rejas y elementos ornamentales, 10 cm.

- Zócalos, 7 cm.

c) Los materiales y técnicas utilizados en fachadas serán los tradicionales. A tal fin, deberán tenerse en cuenta las siguientes especificaciones:

1. No se autorizará el revestimiento de fachadas con material vitrificado. No obstante, en caso excepcionales, podrán autorizarse revestimientos de piedras naturales y artificiales, siempre que su diseño, forma, color, textura, etc, sean acabados adecuados para paramentos verticales y previo informe de la Oficina Técnica del Ayuntamiento.

2. No se autorizarán antepechos de azoteas con soluciones de falsa cubierta de teja.

CAPITULO IV

ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL.

Artículo 71º. Delimitación.

Esta normativa será de aplicación en la zona integrada por el área identificada como tal en el Plano de Calificación y Usos del Suelo.

Artículo 72º. Definición.

En el presente Capítulo se regula la construcción de instalaciones industriales.

Artículo 73º. Condiciones dimensionales de las parcelas.

a) Superficies:

— Parcela mínima: será de doscientos metros cuadrados (200 m2).

— Parcela máxima: sobre cada manzana se podrá intervenir de forma unitaria sobre todas o algunas de las parcelas destinadas a naves adosadas. De esta forma se podrá levantar una o varias edificaciones con carácter unitario de proyecto único, pudiéndose subdividir la edificación en tantas naves para su venta o alquiler, como permitan las características de la construcción.

b) Linderos:

—Frente mínimo: diez metros (10 m.).

—Frente máximo: será el frente de la manzana, según lo especificado en el apartado anterior.

Artículo 74º. Condiciones de situación y forma de la edificación.

a) Separación a linderos y retranqueos.

— A lindero exterior. La edificación quedará alineada en vial, siendo por tanto el retranqueo nulo.

— A linderos interiores. La edificación quedará adosada a los linderos laterales, respetándose en todo caso las líneas de edificación grafiadas en el plano de Calificación.

Cuando el ancho de la manzana supere los cincuenta metros (50 m.) se permitirá la creación de un paso peatonal de ancho mínimo (5 m.).

Artículo 75º. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

a) Superficie de ocupación máxima de la parcela : será el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.

b) Ocupación bajo rasante: Se permitirá la ocupación con una planta sótano que podrá ocupar la totalidad de la parcela. Su uso exclusivo será de garaje.

Artículo 76º. Altura de la edificación.

La altura máxima de las naves será de siete metros (7.00 m.) excluido el cuerpo de cubierta. No obstante, en todas las parcelas con frente a la carretera N-630, se permitirá la construcción de un primer cuerpo edificado de dos plantas de altura, a todo lo largo del frente de la parcela, con una superficie máxima del veinte por ciento (20%) de la superficie edificable de la parcela. Este cuerpo edificado se dedicará a oficinas, exposición y venta. Su altura máxima será de ocho metros (8 m.) medidos desde la rasante del terreno hasta la cara superior del último forjado.

Artículo 77º. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

La edificabilidad neta de cada parcela vendrá dada por los parámetros de ocupación y número de plantas.

Artículo 78º. Condiciones de uso.

En la zona situada dando frente a la carretera N-630, se permitirán los siguientes usos:

— Industrial compatible con la residencia:

* Talleres artesanales.

* Talleres de mantenimiento de automóviles.

* Almacén.

Comercial y oficinas, como uso complementario industrial.

En las zonas restantes se permitirá además el uso industrial en todas sus categorías con las limitaciones que se deriven del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y de las condiciones generales de calidad e higiene de dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en esta Normativa o en cualquier otra disposición municipal, autonómica o estatal. En esta zona el uso residencial queda expresamente prohibido.

Artículo 79º. Condiciones particulares de estética.

La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración en el entorno en que se sitúen, y los paramentos que sean visibles desde la calle o espacios públicos deberán tratarse de forma que su aspecto general y calidad sean como los de las fachadas habituales en la zona residencial, aunque la disposición y dimensiones de los huecos se hallará en consonancia con el uso del edificio.

CAPITULO V

ORDENANZA DE LA ZONA DE TOLERANCIA INDUSTRIAL

Artículo 80º. Delimitación.

Esta normativa será de aplicación en la zona integrada por el área identificada como tal en el Plano de Calificación y Usos del Suelo.

Artículo 81º. Definición.

En el presente Capítulo se regula la construcción de instalaciones industriales o semi-industriales que por sus características resulten compatibles con el uso residencial, generando zonas de transición entre aquellas de uso residencial propiamente dicho y las específicamente industriales, mencionadas en el Capítulo IV.

Artículo 82º. Condiciones dimensionales de las parcelas.

a) Superficies:

— Parcela mínima: será de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²).

— Parcela máxima: será de aplicación lo establecido al respecto en el Art. 73º apartado a).

b) Linderos:

— Frente mínimo: ocho metros (8.00 m.).

— Frente máximo: será el frente de la manzana, según lo especificado en el apartado anterior.

Artículo 83º. Condiciones de situación y forma de la edificación.

a) Separación a linderos y retranqueos.

—A lindero exterior. La edificación quedará alineada en vial, siendo por tanto el retranqueo nulo.

—A linderos interiores. La edificación quedará adosada a los linderos laterales, respetándose en todo caso las líneas de edificación grafiadas en el plano de Calificación.

Cuando el ancho de la manzana supere los cincuenta metros (50 m.) se permitirá la creación de un paso peatonal de ancho mínimo (5 m.).

Artículo 84º. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

a) Superficie de ocupación máxima de la parcela: será el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.

b) Ocupación bajo rasante: Se permitirá la ocupación con una planta sótano que podrá ocupar la totalidad de la parcela. Su uso exclusivo será de garaje. No se permitirá la Planta Sótano como estancia vividera.

Artículo 85º. Altura de la edificación.

La altura máxima de las naves será de seis metros (6.00 m.) excluido el cuerpo de cubierta. No obstante, en todas las parcelas se permitirá la construcción de un primer cuerpo edificado de dos plantas de altura, a todo lo largo del frente de la parcela, con una superficie máxima del treinta por ciento (30%) de la superficie edificable de la parcela. Este cuerpo edificado se dedicará a una única vivienda complementaria del uso industrial, o bien a oficinas, exposición y/o venta. La altura máxima admisible en estos casos será de siete metros (7.00 m.) medidos desde la rasante del terreno hasta la cara superior del último forjado.

Artículo 86º. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

La edificabilidad neta de cada parcela vendrá dada por los parámetros de ocupación y número de plantas.

Artículo 87º. Condiciones de uso.

—Industrial compatible con la residencia:

* Talleres artesanales.

* Talleres de mantenimiento de automóviles.

* Otro tipo de talleres no contaminantes.

* Almacén de productos no contaminantes.

—Comercial y oficinas, como uso complementario industrial.

—Uso residencial admitido como uso compatible y complementario al uso industrial. Se admite el mismo en edificios de dos alturas (P.B.+1), y tratándose de una única vivienda complementaria de cada nave.

—Uso dotacional de aparcamiento. Permitido incluso en edificio exclusivo.

—Uso dotacional. Permitido en sus clases de equipamiento deportivo y servicios urbanos.

—Uso terciario en su clase de hospedaje.

—Quedan expresamente prohibidos otros usos.

Artículo 88º. Condiciones particulares de estética.

La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración en el entorno en que se sitúen, y los paramentos que sean visibles desde la calle o espacios públicos deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como la de las fachadas residenciales, aunque la disposición y dimensiones de los huecos se hallará en consonancia con el uso del edificio.

CAPITULO VI

ORDENANZAS DE EQUIPAMIENTO Y SIPS.

Artículo 89º. Delimitación.

La presente Normativa será de aplicación en las zonas grafiadas en el Plano de Calificación y Usos del Suelo como zonas de equipamiento urbano.

Artículo 90º. Condiciones generales de los edificios de equipamiento.

1. Las parcelas serán las identificadas en el Plano de Calificación y Usos.

2. Se permitirán tres plantas (PB+2) en todos los casos, independientemente de la zona en que se encuentre la edificación.

3. Los edificios se desarrollarán dentro de las líneas de edifica-

ción definidas. Dentro de estas líneas la edificación podrá desarrollarse con la libertad necesaria para conseguir una óptima composición de sus volúmenes. Con este fin se autorizan construcciones auxiliares abiertas o cerradas de una planta como máximo, así como retranqueos con respecto al frente de parcela o linderos .

4. Los edificios dispondrán de accesos principales, dando a la vía pública o a las áreas libres caso de ubicarse el edificio en zona verde.

5. Se admitirá como uso complementario del dotacional, el residencial, con un máximo de una (1) vivienda por parcela, destinada a la guardia y custodia de las instalaciones. También será admisible el uso dotacional de aparcamiento.

6. Estarán prohibidas en todos los casos las estancias habitables en planta de sótano.

CAPITULO VII

ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 91º. Condiciones particulares de las zonas verdes.

1. Los espacios libres de dominio público se destinarán básicamente a parques y jardines, y eventualmente a plazas urbanas que, sin el predominio de la vegetación, permitan actividades recreativas de carácter público.

2. En aquellos espacios libres cuya superficie sea igual o superior a 2.000 m², podrá autorizarse la edificación con destino a equipamiento complementario del espacio libre, cumpliendo las siguientes condiciones:

a) El edificio cumplirá lo especificado en el capítulo V del presente Título, a excepción de la altura máxima, que será en todos los casos inferior a los cinco metros (5.00 m), medidos en cualquier punto de la rasante del terreno.

Deberá además cumplir con un retranqueo obligatorio de cinco metros (5.00 m.) con respecto a cualquiera de los límites de la parcela asignada al uso de espacio libre,

b) La superficie construída no será mayor del cinco por ciento (5%) del espacio libre, ni mayor de doscientos metros cuadrados (200 m²).

3. Se admitirá el uso dotacional de aparcamiento en superficie.

TITULO SEXTO

CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE URBANIZACION.

CAPITULO I

RED VIARIA.

Artículo 92º. Cuestiones generales. Dimensiones mínimas del viario.

Con carácter general, salvo determinación distinta en la documentación gráfica, las dimensiones mínimas de la red viaria de nueva formación, serán las siguientes:

- a) Calzada de tráfico rodado: ancho mínimo, siete metros (7.00 m.)
- b) Acera: ancho mínimo, un metro y cincuenta centímetros (1,50 m.)
- c) Acera arbolada: ancho mínimo, tres metros (3 m). Dimensión mínima del alcorque, setenta y cinco centímetros (75 cm.) de diámetro o lado.
- d) Banda de aparcamiento en línea: ancho mínimo, dos metros (2,00 m.).
- e) Banda de aparcamientos en batería: ancho mínimo, cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m.).
- f) Calle peatonal: ancho mínimo, seis metros (6 m).

En el caso de la Ronda de Circunvalación, cuya dimensión total será de 14.00 m. (7. m de calzada central + dos bandas de 2 m. de aparcamiento + dos aceras de 1,5 m.), se considerará, a los efectos de la urbanización de la misma, que la franja central de la calzada (7.00 m.) es de interés público, ya que es la que permite la interconexión vial de los distintos sectores del casco urbano, además de vincular entre sí a las distintas carreteras que concurren a él. Es por lo tanto esta franja (junto con los servicios de infraestructura de carácter general) la que constituye el sistema general, y en consecuencia la sujeta a expropiación por parte del Ayuntamiento, mientras que el resto de la urbanización, de carácter local correrá por cuenta de los propietarios del sector afectado.

Artículo 93º. Materiales aconsejables.

Los materiales aconsejables en la pavimentación de la red viaria, son los siguientes:

- a) Calzada de tráfico rodado: Macadam con riego profundo, hormigón asfáltico, losas de hormigón, o adoquinados con piedras naturales sentadas sobre firme de hormigón.
- b) Aceras y calles peatonales: Piedras naturales o baldosas hidráulicas, rematadas con bordillos de piedra naturales o de hormigón prefabricado.

También irán rematados con bordillo los alcorques del arbolado y los escalones del acerado, en su caso.

Artículo 94º Mobiliario urbano.

Se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, fuentes, papeleras, etc.; así como cabinas telefónicas y kioscos para la venta de prensa o de bebidas con una superficie máxima construida de doce metros cuadrados (12.00 m²) y una altura libre máxima de dos metros con ochenta centímetros (2.80 m.).

Estos elementos se situarán de forma que no obstaculicen el paso de peatones, ni la circulación o el aparcamiento de vehículos. Su disposición y características deberán contar con la aprobación de la Oficina Técnica del Ayuntamiento.

CAPITULO II

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Artículo 95º. Criterios de dimensionados.

1. El dimensionado de la red deberá quedar justificada en los correspondientes proyectos técnicos, adoptándose, entre otros, los criterios que se establecen en los apartados siguientes de este artículo.

2. La red se dimensionará a partir de los siguientes criterios:

a) La dotación por vivienda y día será de novecientos litros, habiéndose considerado para ello una media familiar de cuatro individuos.

b) Para usos no residenciales se establecerán, a efectos de cálculos, las siguientes equivalencias:

- Boca de incendio: 240 viviendas
- Piscina pública: 215 viviendas
- Mercados, cada 100 puestos: 100 viviendas
- Comercial, cada 200 m².: 3 viviendas
- Colegios, cada 100 plazas: 2 viviendas
- Superficie ajardinada cada 100 m²: 2 viviendas

c) Para usos industriales deberán justificarse las equivalencias establecidas, en función del tipo de actividad e instalación.

3. Los diámetros mínimos de las conducciones de abastecimiento de agua serán los siguientes:

- Con carácter general, sesenta milímetros (60 mm.)

—Si incorpora boca de riego, ochenta milímetros (80 mm.)

—Si incorpora boca de incendio, cien milímetros (100 mm.)

Artículo 96º. Criterios de diseño.

1. Si la presión fuera suficiente en el punto de toma de la red general, se podrá acometer a ésta directamente. Si la presión fuera insuficiente deberá disponerse un depósito regulador o un grupo de hidroneumático de presión.

2. La presión estática máxima en cualquier punto de la red no será superior a sesenta metros c.d.a. (metros de columna de agua). Si la presión en el punto de acometida a la red general fuera superior a sesenta metros c.d.a. se instalará una válvula reductora de presión.

3. La red de distribución se dispondrá siguiendo el trazado viario o los espacios públicos no edificables, con una organización preferentemente mallada.

4. La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso con el fin de que en caso necesario cualquiera de los sectores pueda quedar fuera de servicio. Al objeto de poder vaciar la red en caso de reparación o para labores de mantenimiento, se dispondrá en cada sector una llave de desagüe conectada a cauce natural o a pozo de la red de alcantarillado, en cuyo caso se incorporará válvula de retención para evitar succiones.

5. La red de distribución se ubicará bajo el acerado. El cruce de la calzada se realizará por los menores puntos posibles disponiendo a tal fin conducciones de paso a través de la calzada que sirvan a conjuntos de arquetas de acometidas de la acera opuesta.

6. Las conducciones de abastecimiento de agua quedarán separadas de los conductos de otras instalaciones técnicas, las distancias mínimas, medidas entre las generatrices más próximas, que se indican en el siguiente cuadro:

	separación horizontal	separación vertical
	cms	cms
Alcantarillado	60	50
Gas	50	50
Electricidad-Alta	30	30
Electricidad-Baja	20	20
Telefonía	30	—

7. La red de abastecimiento incorporará bocas de incendio con salida de ochenta milímetros (80 mm.) cada doscientos metros (200 m.) al menos.

Igualmente, deberá incorporar bocas de incendio de acuerdo con los criterios que fije el Ayuntamiento, a través de su Oficina Técnica.

CAPITULO III

RED DE ALCANTARILLADO.

Artículo 97º. Criterio de dimensionado.

1. El dimensionamiento de la red deberá quedar justificado en los correspondientes proyectos técnicos, adoptándose, entre otros, los criterios que se establecen en los apartados siguientes de este artículo.

2. A los efectos de cálculo de la red, se adoptarán las siguientes equivalencias entre usos residenciales y otros usos:

- Colegios: 1 vivienda por cada 50 alumnos
- Mercados: 1 vivienda por cada 200 m²
- Mataderos: 1 vivienda por cabeza sacrificada
- Piscinas públicas: 1 vivienda por cada 25 m³ de capacidad.

En el caso de usos industriales deberá justificarse la equivalencia adoptada en función de las características de la actividad.

3. Al objeto de evitar sedimentaciones y erosiones, las velocidades de las aguas residuales deberán quedar comprendidas entre sesenta centímetros y tres metros cincuenta centímetros por segundo. En caso de rebasar estos límites, deberán justificarse soluciones constructivas que atenúen las sedimentaciones y erosiones.

4. La dimensión mínima de los conductos será de treinta centímetros para la red exterior, y veinte centímetros para la red interior a los edificios y parcelas edificables.

Artículo 98º. Criterio de diseño.

1. La red se organizará preferentemente siguiendo el sistema unitario. Su trazado discurrirá por el viario y espacios públicos no edificables, adoptándose, a ser posible, pendientes iguales a las del terreno.

2. La red irá ubicada bajo el acerado, duplicándose a ambas aceras en calles de ancho mayor de veinte metros.

Cuando la red discurra por una única acera se dispondrán conductos de paso a través de la calzada con sus correspondientes pozos de registro en la acera opuesta, cada cincuenta metros.

3. Se dispondrán pozos de registros en acometidas, encuentro de conductos, cambios de pendiente, sección o dirección y, en todo caso, cada cincuenta metros. Los pozos serán de sección circular cuando los conductos que acometan al mismo sean de diámetros inferiores o iguales a sesenta centímetros. Serán de sección rectangular cuando los diámetros de los conductos sean superiores.

4. Se dispondrán cámaras de descargas en las cabeceras de la red.

5. Se dispondrán pozos de resaltes cuando las diferencias de cotas de los tubos que acometen al pozo sean igual o superior a ochenta centímetros.

6. Se dispondrán sumideros de recogida de aguas de lluvias y riego a distancias no mayores de cincuenta metros y sin que la superficie de recogida exceda de seiscientos metros cuadrados.

CAPITULO IV

RED EXTERIOR DE ELECTRICIDAD, ALUMBRADO PUBLICO Y RED DE TELEFONIA

Artículo 99º. Red exterior de electricidad y alumbrado público.

1. La red exterior de electricidad se diseñará y calculará de acuerdo con la normativa de la Compañía suministradora.

2. El trazado a la red discurrirá por el viario y espacios públicos no edificables, y se instalará preferentemente enterrada.

3. En el cálculo del alumbrado público, para lo no previsto en la normativa española se tendrán en cuenta las recomendaciones de la «Comisión Internacional de Iluminación» (C.I.E.). Las luminarias y sus soportes se atenderán a las determinaciones que establezca el Ayuntamiento, a través de su Oficina Técnica.

Artículo 100º. Red de telefonía.

Los proyectos de urbanización incluirán la ejecución de la red de telefonía. Su trazado seguirá el del viario y espacios públicos no edificables, y será preferentemente subterráneo. Su cálculo y diseño se atenderá a la normativa de la Compañía Telefónica.

TITULO SEPTIMO

NORMAS PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Artículo 101.º Delimitación. Area de Reparto. Aprovechamiento tipo.

La zona de aplicación de estas Normas Urbanísticas es la delimitada en el Plano de Clasificación del Suelo de las presentes Normas Subsidiarias. La delimitación de sectores y áreas de reparto vienen expresadas en el Plano de Desarrollo de las Normas.

Los aprovechamientos tipo son los definidos en «Condiciones de desarrollo del área» de la Memoria de Ordenación.

Las áreas de reparto y sus aprovechamientos tipo son:

A.—Residencial.

1) El área de reparto A.R. R-1 está integrada por los Planes Parciales nº 1 (PP R-1) y nº 2 (PP R-2), y sus sistemas generales adscritos de 107 m², totalizando un sector de 86.014 m². El uso característico es único residencial, y el aprovechamiento tipo es de 0.75 m² e.u.c./m² suelo (e.u.c. = edificables de uso característico).

2) El área de reparto A.R. R-2 está compuesta por los Planes Parciales nº 3 (P.P. R-3); nº 4 (P.P. R-4); y nº 5 (P.P. R-5), y sus sistemas generales adscritos de 8.710 m², totalizando un sector de 39.510 m². El uso característico es único, residencial; y el aprovechamiento tipo es de 0.74 m² e.u.c./m² suelo.

3) El área de reparto A.R. R-3 está compuesta por el Plan Parcial nº 6 y su sistema general adscrito de 5.198 m², totalizando un sector de 33.089 m², el uso característico es único, residencial, y el aprovechamiento tipo es de 0.68 m² e.u.c./suelo.

4) El área de reparto A.R. R-4 está compuesta por la zona del Plan Parcial nº 7 (P.P. R-7) de 24.613 m², y que no tiene sistema general adscrito. El uso característico es único, residencial. El aprovechamiento tipo es de 0.69 m² e.u.c./m² suelo.

B.- Industrial.

1) El área de reparto A.R. I-1 está compuesta por el Plan Parcial nº 1 (P.P. I-1), y su sistema general adscrito de 5.275 m², totalizando un sector de 25.055 m². El uso característico es único, industrial, y el aprovechamiento tipo es de 0.71 m² e.u.c./m² suelo.

2) El área de reparto A.R. I-2 está compuesta por la zona del Plan Parcial nº 2 (P.P. I-2), no tiene sistema general adscrito, y el uso característico es único, industrial. El aprovechamiento tipo es de 0.64 m² e.u.c./m² suelo.

Artículo 102.º Desarrollo del suelo apto para urbanizar.

1. El suelo apto para urbanizar (suelo urbanizable) se desarrollará mediante los Planes Parciales delimitados en el Plano de Desarrollo de la Norma (hojas 2-1 y 2-2). En los casos señalados en dicho plano, el Sector podrá dividirse en dos o más subsectores, que podrán desarrollarse independientemente.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Cuadro de Desarrollo y al contenido de las presentes Normas.

3. Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en los Títulos Quinto y Sexto de la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias, y las «Condiciones de desarrollo del área» contenidas en la «Memoria de Ordenación».

Artículo 103.º Actuaciones en Suelo Apto para Urbanizar previas al desarrollo de los Sectores.

1. Cada sector del suelo apto para urbanizar no podrá edificarse hasta que:

—No se haya aprobado definitivamente el Plan Parcial.

—No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.

—No estén ejecutadas las obras de urbanización en su totalidad, admitiéndose en urbanizaciones a desarrollar en varias fases, que se garantice por medio de la constitución de avales la urbanización de las fases futuras, siempre que a juicio de la Oficina Técnica del Ayuntamiento, se aseguren plenamente la accesibilidad y la provisión de servicios a los edificios de la primera fase.

—No se hayan formalizado las cesiones obligatorias de suelo.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el apartado anterior, no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Podrán autorizarse las construcciones auxiliares previstas en el artículo 136 del R.D. Legislativo 1/1992.

3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo apto para urbanizar sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente.

Artículo 104º Requisitos para poder edificar.

1. El proyecto de edificación de cualquier licencia de obras que se solicite deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres

de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

2. Las etapas de ejecución deberán comprender áreas funcionalmente coherentes.

3. No se permitirá la ocupación de edificios hasta que no esté totalmente ejecutada la urbanización.

TITULO OCTAVO

NORMATIVA EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 105.º Alcance y contenido.

1. La regulación del Suelo No Urbanizable en la Norma Subsidiaria tiene por objeto, en virtud del artículo 18 del Reglamento de Planeamiento, su preservación frente al proceso de desarrollo urbano y la protección, en su caso, de elementos y áreas del mismo.

2. La preservación del suelo no urbanizable frente al proceso urbanizador se establece mediante la regulación de los usos y edificaciones autorizables en virtud de los artículos 15, 16 y 17 del R.D. Legislativo 1/1992.

3. La protección del Suelo No Urbanizable desarrolla una Normativa para las distintas áreas consideradas.

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

Según la Orden del Ministerio de agricultura, de 27 de mayo 1958, Monesterio aparece dentro del Grupo 2º de la provincia de Badajoz, indicándose, a efectos de segregaciones una superficie mínima en Secano de 3 Ha. (30.000 m²), y 0.25 Ha. (2.500 m²). en regadío.

5. Se establece la unidad mínima de cultivo, la definida en el Título II de la ley 19/1995, de 4 de Julio de Modernización de Explotaciones Agrarias, entendiéndose por tal la superficie suficiente que debe tener una finca rústica para que las labores fundamentales de su cultivo, utilizando los medios normales y técnicos de producción, pueda llevarse a cabo con un rendimiento satisfactorio, teniendo en cuenta las características socioeconómicas de la agricultura en la comarca o zona.

CAPITULO I

NORMAS PARA LA PRESERVACION DEL SUELO NO URBANIZABLE FRENTE AL PROCESO DE DESARROLLO URBANO

Artículo 106.º Usos y edificaciones autorizables.

Con carácter general, y con las limitaciones definidas en el Capítulo II de este Título, los usos y edificaciones autorizables en el suelo no urbanizable, en virtud de lo establecido en el artículo 16 del R.D. Legislativo 1/1992, son las siguientes:

- a) Edificaciones destinadas a explotaciones agropecuarias.
- b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
- d) Edificios destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

Artículo 107.º Condiciones generales de la edificación.

La edificación en suelo no urbanizable deberá ser acorde en su implantación, altura, materiales, etc., a las características del paisaje en que se ubique, procurando la máxima integración en el mismo. A tal fin, se atenderá a las siguientes condiciones:

- a) La altura máxima de la edificación será de una planta y cinco metros (5 m.) en su punto más alto, pudiendo ser rebasados estos límites por aquellos elementos que por su naturaleza requieran necesariamente mayor altura (silos, tolvas, depósitos, etc.)
- b) Los edificios e instalaciones deberán separarse de los linderos medianeros una distancia mínima de diez metros. Si alguno de sus linderos diese frente a vial público, la separación de la edificación al vial cumplirá la legislación sectorial correspondiente.

Artículo 108.º Condiciones particulares de las edificaciones destinadas a explotaciones agropecuarias.

1. Las edificaciones destinadas a explotaciones agropecuarias deberán estar al servicio exclusivo de la finca en que se ubiquen.
2. En el caso de explotaciones ganaderas intensivas cuyas dimensiones superen las fijadas en el artículo 114, apartado 1-d), la autorización de la edificación correspondiente requerirá una evaluación de impacto ambiental y la incorporación, en su caso, de las medidas correctoras necesarias.

Si se tratase de agrupación de explotaciones, podrá requerirse por el Ayuntamiento el cumplimiento de las anteriores medidas mediante Plan Especial.

Artículo 109.º Condiciones particulares de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

1. La ubicación de las instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento o servicio de las obras públicas, cuando no resulte impuesta por condiciones de funcionalidad de las mismas, deberá ser justificada, frente a otras posibles localizaciones alternativas, en razón de su adecuación a las condiciones del territorio y del paisaje.

2. Las instalaciones vinculadas a la ejecución de las obras públicas se entenderán en todos los casos como de carácter provisional, debiéndose precisar el plazo en que deberán ser demolidas o desmanteladas y las medidas previstas para la restauración del suelo afectado.

3. A los efectos de la regulación del suelo no urbanizable, se considerarán como instalaciones al servicio de las obras públicas, las estaciones de servicio, básculas, puesto de socorro, etc. En ningún caso tendrán esta consideración las instalaciones de carácter terciario, residencial o industrial.

Artículo 110.º Condiciones particulares de las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

1. La autorización en suelo no urbanizable de las edificaciones e instalaciones objeto de este artículo requerirán la doble condición de declaración de utilidad pública o interés social y de necesidad de ubicación en suelo no urbanizable, así como la tramitación del expediente de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 16.3. del R.D. Legislativo 1/1992.

2. La declaración de utilidad pública o interés social corresponde a las administraciones competentes.

3. En ningún caso se considerará que han de emplazarse en el medio rural las siguientes edificaciones o instalaciones:

a) Viviendas.

Salvo que sirvan de apoyo a la actividad agraria y cumplan lo especificado en el artículo 111 de la presente Normativa.

b) Industrias y almacenes, con las excepciones siguientes:

b.1) Industrias que hayan de localizarse fuera del núcleo urbano por aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

b.2) Industrias o almacenes que requieran parcela mayor de una hectárea y cuya superficie construida no supere el cinco por ciento de la superficie de la parcela.

c) Actividades terciarias o equipamiento comunitario al servicio de la población del núcleo urbano.

4. La superficie máxima ocupada por las edificaciones e instalaciones objeto de este artículo será del veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela, con la excepción del apartado b.2), anterior.

5. Los usos industriales, además de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, y la calificación de su actividad, deberán obtener informe favorable de la Agencia de Medio Ambiente sobre adecuación del uso, quedando obligado a cumplir las medidas correctoras y la distancia mínima que se le exija respecto al suelo calificado como residencial.

En el caso de instalaciones preexistentes, deberán cumplir este requisito de forma que de no obtenerse dicho informe favorable o no dar cumplimiento a sus requisitos, dicho uso quedará prohibido.

6. Las solicitudes de construcciones afectadas por las zonas de protección de carreteras, requerirán del correspondiente informe y autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura.

Artículo 111.º Condiciones particulares de los edificios destinados a vivienda familiar.

1. Los edificios destinados a vivienda familiar serán autorizables en el suelo no urbanizable siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 16.3. del R.D. Legislativo 1/1992, en aquellos lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, en los términos definidos en el apartado siguiente.

2. Se considerará que existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando se presente la siguiente circunstancia:

Cuando la proporción entre la superficie de la parcela y el número de vivienda sea menor de Tres hectáreas por vivienda en terrenos de secano, o de 1/4 de hectárea (2.500 m²) por vivienda en el caso de terrenos de regadío.

3.—La edificación ocupará una superficie no mayor del 10% de la parcela, y no mayor de 300 m²., quedando el resto de la parcela

destinado a labores agrícolas, considerado dentro de la categoría de «Huerto Familiar», o bien como superficie ajardinada. Se permiten edificios auxiliares, de una planta como máximo, destinados a almacenaje de los aperos de labranza.

La edificación será exenta, separándose de los linderos laterales una distancia máxima de 5 m., y del lindero frontal una distancia mínima de 7 m.

La altura máxima admitida será en todos los casos de Planta Baja, con un límite de 3,50 m., para el forjado de planta baja, y de 5,00 m. para el punto de coronación de la cubierta.

4. No se autorizarán segregaciones de parcelas de las que resulte alguna en la que se den circunstancias que posibiliten la formación del núcleo de población. En todo caso, la segregación de fincas rústicas se atenderá a la legislación sectorial correspondiente.

5. En todo caso, como superficie a vincular a la posible edificación que pueda producirse en Suelo No Urbanizable, y también a efectos de evitar parcelaciones ilegales, según criterio de la Comisión de Urbanismo de Extremadura, deberá coincidir La Parcela Mínima vinculada a la edificación con las superficies de las unidades mínimas de cultivos.

Artículo 112.º Basureros, estercoleros, cebaderos, y cementerios de vehículos. Anuncios y carteles.

1. Los basureros y estercoleros se localizarán en lugares poco visibles, y desde los cuales los vientos dominantes no puedan llevar olores a los núcleos habitados o a vías de circulación vehicular o peatonal, debiendo rodearse de pantallas arbóreas.

La distancia de su emplazamiento al casco urbano o lugar habitado más próximo será al menos de 2.000 (dos mil) metros. Se recomienda, no obstante, la instalación y utilización de compactadores o incineradores de contaminación atmosférica controlada.

2. Los cebaderos de cerdos (explotaciones intensivas de carácter industrial), son considerados como actividad molesta, insalubre y nociva, y en garantía de la salubridad pública no podrán establecerse a menos de 2.000 (dos mil) metros del límite establecido para suelo urbano, o apto para urbanizar.

3. En el caso de los cementerios de vehículos, se tendrá en cuenta para su localización la influencia que puedan tener los mismos sobre el paisaje, exigiéndose unas condiciones higiénicas mínimas y siendo obligatorio rodearlos de pantallas protectoras de arbolado.

Tanto en el caso 1 como en el 2 y el 3, será necesario un Infor-

me favorable por parte de la Oficina Técnica Municipal, autorizando la localización.

La publicidad que afecte a las zonas de protección de las carreteras pertenecientes a la Red de Carreteras del Estado, se regirá por lo establecido en los Arts. 88 al 91 del Reglamento General de Carreteras (R.D. 1812/94, del 2 de Septiembre).

CAPITULO II

NORMAS DE PROTECCION DEL SUELO NO URBANIZABLE. NORMAS DE PROTECCION GENERAL.

Artículo 113.º Actos sometidos a licencia municipal.

1. Con el fin de hacer posible la aplicación de las medidas de protección objeto de este Capítulo, quedarán sometidos a licencia municipal, además de los actos definidos en el artículo 242 del R.D. Legislativo 1/1992 y concordantes del Reglamento de Disciplina Urbanística, los siguientes:

- a) Vertederos y depósitos de residuos o desechos.
- b) Captación de agua subterránea o superficial.
- c) Actividades extractivas.
- d) Cerramiento con fines cinegéticos y obras o instalaciones en cauces naturales que afecten a la libre circulación de la fauna piscícola.
- e) Cerramientos lindantes con vías pecuarias.

2. El otorgamiento de la licencia municipal requerirá la previa autorización o concesión administrativa para aquellas actuaciones sujetas a dicho requisito por la legislación sectorial aplicable, ya sea en razón de la naturaleza de la actuación o del lugar en que se ubique.

3. Se exceptúa de la sujeción a Licencia Municipal a las obras públicas en general, y en concreto aquellas obras a realizar en la carretera N-630 y en la futura Autovía de la Plata (tales como ensanches de plataforma o mejoras del trazado actual, obras de conservación o acondicionamiento, etc.), así como también a los elementos funcionales de la misma, por estar éstos considerados como bienes de dominio público, a tenor de lo dispuesto en el art. 55 del Reglamento General de Carreteras.

Artículo 114.º Actividades e instalaciones sujetas a Estudio del Impacto Ambiental.

1. Incorporada a la documentación técnica correspondiente para solicitar el otorgamiento de licencia municipal, deberá incluirse un

Estudio del Impacto Ambiental para las siguientes actividades e instalaciones:

a) Infraestructuras.

—Nuevos embalses a partir de 1 Hm³ de volumen de agua embalsada; de 10 m. de cota de embalse; de 10 Has. de superficie de la lámina de agua.

- Trazado de carreteras y autopistas.
- Trazado de ferrocarriles.
- Corrección de cuencas.
- Captación de aguas a partir de 10 l/seg.
- Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anexas.
- Trazado de líneas eléctricas de alta tensión.
- Gaseoductos y oleoductos.

b) Actividades industriales.

- Azucareras y alcoholeras.
- Papeleras.
- Cervecerías y malterías.
- Centrales térmicas de todo tipo.
- Producción de fertilizantes orgánicos e inorgánicos.
- Producción de azufre y derivados ácidos.
- Fabricación de cal y yeso.
- Siderurgia integral.
- Baterías de coque.
- Producción de aluminio de primera fusión.
- Producción de plomo de primera fusión.
- Producción de zinc por reducción de minerales y por destilación.
- Producción de cobre.
- Producción de antimonio, cadmio, cromo, manganeso, estaño y mercurio.
- Producción de metales y aleaciones por electrólisis.
- Fabricación de gases por síntesis química.
- Producción de halógenos y sus hidracitos.
- Producción de ácidos sulfúrico, nítrico y fosfórico.
- Producción de fósforo.
- Producción de arsénico y sus compuestos.
- Producción y utilización de ácido cianhídrico, sus sales y derivados.
- Producción de carburos metálicos.
- Producción de hidrocarburos aromáticos.
- Producción de hidrocarburos alifáticos.
- Producción de acrilonitrilo.
- Producción de coque de petróleo.
- Producción de betún, brea y asfalto de petróleo.
- Producción de negro de humo.
- Producción de bióxido de titanio.
- Producción de óxido de zinc.
- Fabricación de celulosa y pasta de papel.

c) Actividades extractivas.

- Explotaciones mineras.
- Movimientos de tierras que afectando a más de una hectárea, supongan un volumen de tierra movida por cada metro cuadrado de terreno igual o mayor que el que resulte de aplicar la siguiente fórmula matemática:

$$V = 1/8 \times P/100.$$

V= m³ de tierra movida por cada m² de suelo.

P= pendiente en %

- Extracciones de áridos.

d) Actividades agroindustriales.

- Almazaras.
- Instalaciones de estabulación para más de 250 cabezas de ganado bovino y 1.000 cabezas de ganado caprino y ovino.
- Granjas de más de 500 cerdos.
- Granja avícola de más de 10.000 aves o 2.000 conejos.
- Piscifactorías.

e) Otras actividades industriales.

- Todas las industrias que deban instalarse en el Suelo no Urbanizable con extensión superior a 10.000 m². en parcela o 1.000 m² de superficie construida.

2. El tipo de estudios y análisis necesarios para establecer el Estudio del Impacto Ambiental dependerá en cada caso de la naturaleza de la actividad o instalación. Con carácter general, el Estudio del Impacto Ambiental tendrá el siguiente contenido:

- a) Descripción general del Proyecto o actuación en el que se incluya la justificación de su emplazamiento y las alternativas consideradas.
- b) Descripción del estado inicial del entorno territorial-ambiental en que ha de situarse el Proyecto o actuación.
- c) Evaluación de los efectos ambientales previsible y descripción de las medidas correctoras aplicadas.
- d) Previsiones de evolución ambiental y territorial a medio y largo plazo.
- e) Identificación de los principales aspectos socio-económicos del proyecto o actuación.
- f) Relación de los criterios e indicadores utilizados en el estudio, y descripción de la metodología empleada.

CAPITULO III

NORMAS DE PROTECCION ESPECIAL

Artículo 115.º Elementos y áreas sujetas a medidas de protección especial.

Quedarán sujetos a las medidas de protección especial objeto de este Capítulo, los siguientes elementos y áreas:

- a) Vías pecuarias.
- b) Cauces de corriente natural de agua, continuas o discontinuas, y márgenes correspondiente.
- c) Embalse en cauces públicos.
- d) Acuíferos subterráneos.
- e) Los yacimientos arqueológicos.
- f) Suelo de interés paisajístico y/o medioambiental.
- g) Zona de «Los Cotos».
- h) Carreteras.

Artículo 116.º Norma de protección de las vías pecuarias.

1. La red de vías pecuarias de Monesterio consta de los siguientes elementos, según en el «Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias» del año 1960, realizado por D. Enrique Gallego Fresno.

- Cordel de Sevilla y Almadén.
- Cordel de Cazalla o de los Vinateros.
- Cordel de Santa María.
- Vereda de la Plata.
- Vereda de Calera.
- Vereda de Arroyomolinos.
- Vereda de los Contrabandistas.
- Vereda de la Víbora.
- Colada del Ejido a la Cruz del Puerto

2. Ante la reciente entrada en vigor de la Ley 3/1995 del 23 de Marzo, que establece claramente el dominio de las Comunidades Autónomas sobre las Vías Pecuarias, a las que también compete su conservación y defensa, así como su clasificación, deslinde, amojonamiento, desafectación y cualesquiera otro acto relacionado con las mismas; sólo corresponde a estas Normas el referir a dicha Ley para todas aquellas cuestiones vinculadas con Vías Pecuarias.

En cualquier caso, la actuación y/o regulación en todo lo referente a estas Vías quedará a cargo de la Consejería de Agricultura, Industria y Comercio de la Junta de Extremadura.

3. Se consideran como caminos públicos de titularidad municipal, y categoría de bienes de dominio público y uso público, los que así

aparecen en los planos del Instituto Geográfico y Estadístico de 1897, y de la Dirección General del Instituto Geográfico y Catastral de 1955, así como en otros que aporten documentación al respecto. Además se incluyen todos los que han sido habitualmente transitados por el conjunto de los vecinos de Monesterio.

Los cierres y cercados de fincas vecinas a caminos públicos de cualquier titularidad, se considerarán como obras menores y necesitarán la previa Licencia Municipal. Se ejecutarán teniendo en cuenta el retranqueo obligatorio con respecto del camino, con las siguientes medidas:

* Cuando el camino tenga una anchura de vía inferior a 6 (seis) metros, el retranqueo será de 3 (tres) metros, con respecto al borde del camino.

* Cuando el camino tenga una anchura de vía superior o igual a 6 (seis) metros, el retranqueo será de 4 (cuatro) metros, con respecto al borde del camino.

Artículo 117.º Normas de protección de cauces naturales y márgenes.

1. De acuerdo con la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto, se denomina cauces, riberas y márgenes, de una corriente natural de agua, continua o discontinua, los siguientes terrenos:

a) Cauce es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

b) Ribera es el terreno de cauce comprendido entre el nivel de las aguas bajas y el nivel de las máximas crecidas ordinarias.

c) Margen es la franja de terreno que linda con el cauce. En los márgenes se delimitan la zona de servidumbre y la zona de policía.

c.1.) La zona de servidumbre es una franja de cinco metros adosada al cauce.

c.2.) La zona de policía es una franja de cien metros adosada al cauce, incluida la zona de servidumbre.

Todas las actuaciones vinculadas con los cauces naturales y sus márgenes, deberán estar de acuerdo con las prescripciones de la citada Ley de Aguas, así como también cualquier actuación en zona de público o de policía de cauces, requerirá la autorización previa del Organismo de cuenca, según el vigente Reglamento de Dominio Público Hidráulico (arts. 51 al 57, y arts. 126 al 127). Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por distintos órganos de las Administraciones Públicas.

Existirán limitaciones de uso en la zona de servidumbre citada en

c.1, y necesidad de Autorización previa del Organismo de Cuenca para las obras y actuaciones en la zona de policía citada en c.2 (arts. 6 al 9, y 78 al 82 del Reglamento). Habrán de considerarse también las limitaciones al uso en Zonas Inundables (Art. 14 del Reglamento), y las previsiones respecto a Zonas de Reserva, establecidas en el Plan Hidrológico de Cuenca (Art. 41 de la Ley).

También será necesaria autorización previa del Organismo de Cuenca para la realización de actividades que afecten a una Zona Húmeda (Art. 279 del Reglamento), y para la realización de actividades dentro del Perímetro de Protección de un acuífero con captaciones de agua para abastecimiento (Art. 173 del Reglamento). Se exigirá concesión administrativa otorgada por dicho Organismo para el abastecimiento de aguas públicas superficiales (Arts. 122 a 125 del Reglamento), o subterráneas con volumen superior a 7.000 m³/año (Arts. 184 a 188 del Reglamento).

Respecto a los vertidos y la necesidad de obtención de la autorización previa de este Organismo de cuenca, se estará a lo indicado en el citado Reglamento (Arts. 245 y subsiguientes), y legislación sectorial de aplicación a la materia. La preceptiva autorización para efectuar vertidos susceptibles de contaminar el Dominio Público Hidráulico (tanto en lo referente a aguas superficiales como subterráneas), deberá tramitarse ante el Organismo de Cuenca correspondiente, recordándose al causante de dicho vertido su obligación de poner en práctica las soluciones necesarias para evitar la posible contaminación (de acuerdo con lo establecido en los arts. 245 y subsiguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986 del 11 de abril).

2. La autorización de cualquier obra situada a una distancia menor de doscientos metros del límite de las aguas bajas o a un desnivel menor a diez metros respecto de la cota del citado límite, requerirá previamente el deslinde del cauce en ambas márgenes y en una longitud de mil metros distribuidos por igual entre el cauce alto y el cauce bajo en relación con el lugar en que se pretenda actuar,

3. La autorización de cualquier obra o actividad en los cauces y en la zona de policía de las riberas requerirá Estudio de Impacto Ambiental al objeto de garantizar que no se dificulte el curso de las aguas durante las crecidas ordinarias y no ordinarias, y no se afecte a la calidad de las aguas ni a la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

4. Con las limitaciones del apartado anterior, en los terrenos de cauce y en la zona de servidumbre de las riberas sólo se autorizan aquellas actividades y obras que estén necesariamente vinculadas al mismo, tales como obras hidráulicas, extracción de áridos,

piscifactorias y similares, actividades e instalaciones recreativas o deportivas, etc. En ningún caso serán autorizables las edificaciones y usos de los apartados a),c) y d) del art. 67º.

5. Con las limitaciones del apartado 3 de este artículo en la zona de policía de las riberas, podrán autorizarse los usos y edificaciones de los apartados a) y b) del artículo 67º. En ningún caso se autorizarán los usos y edificaciones de los apartados c) y d) del citado artículo.

Artículo 118.º Normas de protección de embalses en cauces públicos.

1. Se denomina zona de protección del embalse a la franja perimetral al mismo, situada en su cuenca vertiente, y con una latitud de quinientos metros medidos a partir de la línea de máximo embalse.

2. En la zona de protección del embalse no se autorizarán los usos y edificaciones de los apartados a), c) y d) del artículo 106º. Podrán autorizarse, sin embargo, aquellas actividades ligadas al mantenimiento y explotación de embalses así como los usos recreativos que no comporten edificación permanente.

Artículo 119.º Normas de protección de acuíferos subterráneos.

1. No se autorizarán instalaciones industriales que produzcan residuos sólidos o líquidos capaces de contaminar el acuífero por su toxicidad o por su composición química o bacteriológica.

2. No se autorizarán vertederos ni depósitos de residuos o desechos, cualquiera que sea la naturaleza de los mismos.

3. La autorización de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas requerirá estudio hidrogeológico e informe de la administración competente en el que se garantice que no supone riesgo alguno para la calidad de las aguas.

4. Los límites que se establecen en el apartado 1.d) del artículo 74º para la exigencia de Estudio de Impacto Ambiental en lo referente al número de animales de las instalaciones pecuarias, quedarán reducidos a la mitad.

Artículo 120.º Normas de protección de los yacimientos arqueológicos.

1. Tienen esta consideración, aquellos lugares en los que sus relevantes valores científicos exigen, de cara a su preservación, la limi-

tación de usos y actividades que puedan suponer la transformación o merma de los valores que se pretenden proteger.

Forman parte del Patrimonio Histórico, los bienes inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto se encuentren en la superficie o en el subsuelo. Se aplicarán por tanto estas normas a los yacimientos arqueológicos que figuran en el Catálogo de Yacimientos de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Cultura, y a todos aquellos que se detecten y recojan en una futura catalogación.

Se define para estos yacimientos, una zona de protección consistente en un perímetro circular con un radio de 150 mts., y centro en la coordenada U.T.M., correspondiente según el Catálogo anterior.

2. En estas zonas, no podrán ser concedidas licencias derivadas de la edificación, y se mantendrá especial cautela con el fin de evitar, cualquier iniciativa de urbanización, de edificación, o de implantación de cualquier tipo de elemento infraestructural o afección agregada a su situación actual.

Estos yacimientos tienen la clasificación de suelo no urbanizable de Protección Especial, estando autorizado en los mismos los usos agrícolas actuales.

3. La realización de obras de movimiento de tierras, actividades extractivas de áridos o mineras, o cualquier otra actividad que afecte al subsuelo de estas zonas protegidas se notificará a la Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Cultura con un mínimo de 15 días de anticipación. Dicha Consejería o, en caso de necesidad, el Alcalde, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos que afecten a zonas de yacimientos de interés científico, por plazo máximo de un mes, notificándolo a dicha Consejería en el plazo de 48 horas. La paralización no comportará derecho a indemnización alguna. La Consejería de Cultura podrá ordenar la excavación de urgencia de los restos aparecidos durante el plazo de suspensión de las obras.

En especial las siguientes actuaciones estarán sometidas a este régimen:

Explanaciones, apertura de caminos, explanaciones de canteras y, en general, todas las actuaciones que comporten movimientos de tierra, cambios de cultivo, transformaciones agrarias profundas, talas, subsolados, etc. Ejecución de obras de infraestructura, carretera, canalizaciones, etc. Edificaciones de todo tipo: parcelaciones, adecuaciones para usos recreativos.

Para la concesión de autorizaciones, la tramitación a seguir será la siguiente:

a) Los interesados presentarán la solicitud, en su caso acompañada de proyecto-memoria, ante el Ayuntamiento.

b) El Ayuntamiento remitirá a la Delegación Provincial de la Consejería de Educación y Cultura, la documentación completa incluyendo cuantas observaciones se estimen convenientes.

c) La Delegación Provincial evacuará informe que podrá incluir la necesidad de delimitar, con metodología arqueológica, el yacimiento en cuestión, para valorar la afección que sobre él tengan las obras previstas, llegándose incluso a la modificación del proyecto inicial para una mejor conservación del mismo si el informe fuese favorable.

d) La Corporación Municipal de Monesterio cuando se trate de actuaciones de su competencia y en base a las determinaciones de ese informe, dará o denegará la autorización.

Deberán ser igualmente sometidas a tal notificación cuantas iniciativas se detecten de cambio de uso de las actividades agrícolas actuales.

4. La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos o paleontológicos en cualquier punto del municipio deberá ser notificado a la Consejería de Cultura y Medio Ambiente o al Ayuntamiento de Monesterio, quien dará traslado a dicha Consejería. Los hallazgos deberán ser en todo caso, objeto de depósito en el Museo o Institución que se determine.

Las normas que regulan la protección de los posibles yacimientos localizados en suelo urbano o urbanizable, incluirán los siguientes aspectos:

La remisión por parte del Ayuntamiento, a la Consejería de Educación y Cultura, de la documentación completa de aquellos planes o proyectos de obras que puedan afectar a los restos. La evacuación de un informe por parte de la Consejería que deberá pronunciarse sobre la necesidad de iniciar una investigación arqueológica, las afecciones a que estarán sometidas, las actuaciones previstas y la posibilidad de modificar el proyecto inicial para una mejor conservación de los restos.

Artículo 121.º Normas para el suelo No Urbanizable de Especial Protección por su interés paisajístico y/o medioambiental.

1. Se refiere a la protección del medio físico como portador y emisor de valores estéticos de carácter natural, suficientemente valiosos desde el punto de vista ambiental como para defender su conservación y permanencia como parte integrante del Patrimonio Natural del Término Municipal que es objeto de estas Normas.

2. Las áreas objeto de este grado de protección son las grafiadas como tales en los planos correspondientes (3-1 al 3-6 «Determinaciones en Suelo No Urbanizable»), conocidas como Sierras de Tudía y Aguafría, pendientes de su declaración como Espacios de Reserva Natural, a través de un Plan de Ordenación de Recursos Naturales que se halla actualmente en vías de ejecución, y cuyas determinaciones se sumarán en su momento a lo previsto en estas Normas.

3. Además de todas aquellas medidas de protección general o especial, previstas para suelo no urbanizable, los terrenos afectados quedarán sujetos a las siguientes condiciones:

a) Se prohíbe todo tipo de construcción o instalación, con la única excepción de aquellas declaradas de interés social o utilidad pública que no pudieran ubicarse en Suelo No Urbanizable común, estando en todos los casos prohibida la obstrucción de vistas con cierres opacos o construcciones, siempre que éstas puedan ser visibles desde carreteras, caminos públicos, montes comunales, o espacios libres del Suelo Urbano.

Estas construcciones sólo podrán ser realizadas en emplazamientos tales, y de modo que no interrumpan la línea del horizonte desde los puntos de contemplación antedichos, completando su ocultación con la incorporación de vegetación propia de la zona.

b) Se prohíben los movimientos de tierra que alteren el perfil natural del terreno, con la excepción de aquellos necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas en el punto a), y siempre que a la finalización de estas obras se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje.

c) Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.

d) Queda prohibido el cerramiento de fincas con materiales diferentes de los tradicionales en la zona. Su altura será en todos los casos inferior a un metro con veinte centímetros (1.20 m.).

e) Queda prohibido el vertido de cualquier tipo de residuo sólido, líquido, o gaseoso, exceptuando aquellos vertidos mediante emisario proveniente de una estación depuradora con grado mínimo secundario.

f) Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso en el caso en que se propongan actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

Las prohibiciones relativas al cambio de destino o naturaleza de las distintas zonas del suelo no urbanizable de especial protección, serán compatibles con la construcción de las obras de la Autovía de la Plata a su paso por el Término Municipal de Monesterio, pudiendo realizarse cualquier tipo de obras relacionadas con la mis-

ma, con la carretera N-630 y sus respectivos elementos funcionales, obras de acondicionamiento o conservación, etc.

4. Además de todas estas medidas podrán ser estudiadas en su momento, y a la luz del futuro documento que declare a estas zonas como Espacios de Reserva Natural, posibles actuaciones «blandas» que permitan o faciliten su utilización por parte de un turismo rural, de carácter ecológico (senderos naturales, centros de observación de la naturaleza, etc.).

5. En todos los casos en que se propongan actuaciones de cualquier tipo en las zonas indicadas en el punto 2, será preceptivo un informe por parte de la Oficina Técnica del Ayuntamiento, que podrá a su vez requerir asesoramiento al respecto a la Agencia del Medio Ambiente.

Artículo 122.º Normas de protección para la zona de «Los Cotos».

1. Los edificios destinados a vivienda serán autorizables en suelo no urbanizable, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 16.3. del R.D. Legislativo 1/1992, en aquellos lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población (artículo 111º de la presente Normativa).

2. La Concesión de licencia será otorgada por el Ayuntamiento, previa autorización del Organismo Autonómico Competente.

3. Se establece una parcela mínima que coincidirá con la Unidad Mínima de Cultivo, según Orden del Ministerio de Agricultura del 27 de mayo de 1958:

Unidad Mínima de Cultivo en Secano: 3 Ha. (30.000 m²).

Unidad Mínima de Cultivo en Regadío: 0.25 Ha (2.500 m²).

La edificación ocupará una superficie no mayor del 10% de la parcela, y no mayor de 300 m²., quedando el resto de la parcela destinado a labores agrícolas, considerado dentro de la categoría de «huerto familiar», o bien como superficie ajardinada. Se permiten edificios auxiliares, de una planta como máximo, destinados a almacenaje de los aperos de labranza.

La edificación será exenta, separándose de los linderos laterales una distancia mínima de 5 m. y del lindero frontal una distancia mínima de 7 m.

La altura máxima admitida será en todos los casos de Planta Baja, con un límite de 3.50 m. para el forjado sobre planta baja, y de 5.00 m. para el punto de coronación de la cubierta.

4. La instalación de vertido y depuración de aguas residuales se

realizará mediante fosa o fosas sépticas de diseño normalizado y homologado, según las Normas Tecnológicas de la Edificación, ajustadas a las características y dimensiones del servicio a realizar.

5. Las características formales y constructivas de las edificaciones se adaptarán en un todo a las tipologías usuales de vivienda rural tradicional en la zona.

6. Estará prohibida la tala de árboles, o la destrucción de cualquier tipo de especies vegetales propias de la zona, debiéndose utilizar especies autóctonas para parquizar o reforestar en aquellos casos en que fuera necesario.

7. Será objetivo prioritario en esta zona la preservación de los valores paisajísticos y ambientales del entorno, considerado como área rural, siendo no autorizable cualquier iniciativa que pudiera atentar contra los mismos o modificar en algún sentido el carácter propio del lugar.

Artículo 123.º Normas de Protección de Carreteras.

En aplicación de la Ley sectorial vigente, a ambos lados de la carretera quedan establecidas líneas de edificación que definen márgenes de protección en los cuales quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificación a excepción de las que resultan imprescindibles para el mantenimiento y conservación de aquéllas que deberán ser debidamente autorizadas. Será de obligatorio cumplimiento lo dispuesto en la Ley 25/88 de Carreteras (Arts. 20 al 26) y en los Arts. 73 al 84 del Reglamento General que la desarrolla (R.D. 1812/94).

Serán de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y una franja de terreno de 8 mts. en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 3 mts. en el resto de carreteras, medidas en horizontal a ambos lados de la carretera, y perpendicularmente al eje de las mismas desde la arista exterior de la explanación. Solo podrán realizarse en ella obras o instalaciones previa autorización del MOTPMA, y cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el art. 38 de la mencionada ley.

La zona de servidumbre de carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 mts. en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las mencionadas aristas. En las zonas de servidumbre no podrán realizarse obras ni

se permitirán más usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización del MOPTMA, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el art. 38 de la ley arriba mencionada.

La zona de afección será definida por dos franjas de terreno de 50 mts. a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 mts. en autopistas, autovías y vías rápidas, y 50 mts. en el resto de las carreteras. En general, para dicha zona de afección, se requerirá la autorización previa a licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera correspondiente.

La línea límite de edificación respecto a las urbanizaciones a desarrollar en suelo apto para urbanizar se establecerá a 25 mts. de la arista exterior de la calzada más próxima de la N-630, circunstancia sólo reflejada de modo indicativo en los correspondientes planos de alineaciones, al depender la posición definitiva de viales y accesos del desarrollo que se lleve a cabo en los futuros Planes Parciales. Estas futuras urbanizaciones accederán a la carretera mediante vía de servicio y enlace único. En el caso de autovías, autopistas y vías rápidas (futura Autovía de la Plata), la línea se establecerá en su momento a 50 mts. de la mencionada arista. (Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a circulación de vehículos en general, y que las medidas se tomarán horizontalmente.)

La Ronda de Circunvalación de nueva creación, se considerará a todos los efectos como calle incluida dentro del casco urbano, no siendo exigible por lo tanto el cumplimiento de los márgenes de protección antedichos.

Asimismo será de obligatorio cumplimiento todo lo establecido por la Ley 7/1995 del 27 de abril, de Carreteras de Extremadura, aplicable a carreteras provinciales. En nuestro caso se aplicará en relación con las carreteras BA-V-3001 (a Calera de León), BA-V-1668 (a Montemolín desde la N-630), y BA-V-1614 (de Hoya de Santa María a Pallares). De acuerdo con la misma la zona de afección queda delimitada exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 35 m., y la línea límite de la edificación por otras dos líneas paralelas a 25 m. de la arista exterior de la calzada más próxima.

Según figura en el art. 3 del Título primero de estas Normas, las mismas deberán ser modificadas una vez aprobado por el MOTPMA el correspondiente Proyecto de Trazado de la Autovía de la Plata (tramo Zafra-Venta del Alto). Ante esa circunstancia, la franja de terreno que ocupe la Autovía, así como sus elementos funcionales, se calificarán como Suelo No Urbanizable de Reserva Viaria, refle-

jándose la citada calificación en los planos correspondientes del Proyecto, y resultando por todo ello que los terrenos colindantes a dicha Autovía se verán afectados por las zonas de protección de carretera. A partir de esta circunstancia las solicitudes de construcciones afectadas por las zonas anteriormente indicadas precisarán el informe y autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura.

Artículo 124.º Superposición de protecciones.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

TITULO NOVENO

NORMAS ESPECIALES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO EDIFICADO

Artículo 125.º Definición y ámbito de aplicación.

En estas Normas Especiales se regulan las condiciones estéticas y arquitectónicas de protección del patrimonio histórico municipal, con el objetivo de preservar del deterioro o destrucción aquellos edificios, construcciones y elementos urbanos en general que tengan interés histórico, monumental o arquitectónico. El ámbito espacial de aplicación de estas ordenanzas son los inmuebles señalados como Edificaciones con protección especial.

Artículo 126.º Edificaciones con protección especial. Condiciones particulares y obras permitidas.

Son aquellas edificaciones que destacan por su significado histórico y su singularidad arquitectónica o su relevancia dentro del núcleo urbano.

Para la Iglesia de San Pedro se mantendrá íntegramente el inmueble así delimitado, pudiéndose llevar a cabo obras de conservación y restauración. En ningún caso se autorizará el derribo total del edificio.

Para el edificio del Ayuntamiento, se mantendrá el volumen edificado así delimitado, concretándose en la conservación de las fachadas exteriores, cubierta y demás elementos arquitectónicos característicos, pudiéndose llevar a cabo obras que no afecten dichos elementos. En ningún caso se autorizará el derribo total del edificio.

Del mismo modo se protegerá a la Ermita de la Virgen de Tentudía y al Castillo de la Dehesa de Matilla.

Se recomienda llevar a cabo un Estudio de Catalogación de viviendas y otros edificios tradicionales dentro del casco urbano de Monesterio, estudio que por su profundidad y grado de detalle, excede las características de este Documento. Este estudio sentará las bases para la protección y conservación de aquellas edificaciones residenciales de valor histórico o artístico, siendo sus conclusiones el soporte de la actuación que en tal sentido deberá llevar a cabo la Oficina Técnica del Ayuntamiento.

EL D.O.E. EN MICROFICHAS

LA reproducción en MICROFICHAS del Diario Oficial de Extremadura se ofrece como una alternativa fácil y económica a los problemas de archivo y consulta que muchas veces presentan las publicaciones periódicas. Estas microfichas tienen unas dimensiones de 105 x 148 milímetros, con una reducción de 24x y una capacidad de 98 fotogramas.

Las MICROFICHAS DEL D.O.E. pueden adquirirse en la forma de serie completa (años 1980-1995) que comprende todos los ejemplares editados o por años sueltos a partir del año 1983.

Existe también un servicio de MICROFICHAS del D.O.E. que facilitará la reproducción en este soporte de todos los ejemplares que se vayan publicando a lo largo del año 1996, mediante envíos mensuales (12 envíos al año). La suscripción a este servicio es anual.

Para la adquisición de MICROFICHAS del Diario Oficial de Extremadura o suscribirse al mencionado servicio durante 1996 hay que dirigirse, indicando los datos de la persona o entidad a favor de la que debe hacerse el envío, a la siguiente dirección:

Consejería de Presidencia y Trabajo - Secretaría General Técnica - Avda. del Guadiana, s/n. - 06800-MERIDA (Badajoz)

Los precios de MICROFICHAS del Diario Oficial de Extremadura son los siguientes:

Suscripción año 1996 (envíos mensuales)	6.500 ptas.
Años 1980 a 1995 (ambos inclusive)	28.500 ptas.
Año 1983	500 ptas.
Años 1984, 1985 o 1986 (cada uno)	1.000 ptas.
Años 1987, 1988 o 1989 (cada uno)	1.800 ptas.
Años 1990, 1991 o 1992 (cada uno)	2.600 ptas.
Años 1993 o 1994 (cada uno)	5.500 ptas.
Año 1995	6.000 ptas.



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

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, Pucyo, 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 III101 - 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.