



*RESOLUCIÓN de 20 de julio de 2007, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial RB1 de Zafra, entre el camino de Los Santos y la carretera de circunvalación del ferial. (2007063739)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 20 de julio de 2007, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el art. 11.2.e y en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 17/2006, de 7 de febrero, regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el art. 3 del Decreto Legislativo 1/2005, de 21 de junio, por el que se aprueba el Texto Articulado de las Bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y el art. 6, 1, 22 del Decreto 39/2006, de 7 de marzo (D.O.E. 14-03-06), por el que se aprueba la Estructura Orgánica y los Estatutos de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Zafra no dispone de Plan General de Ordenación Urbana Municipal adaptado u homologado a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de 15/2001 —LSOTEX—).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

**A C U E R D A**

1º) Aprobar definitivamente el Plan Parcial RB1 epigrafiado.

2º) Publicar, como Anexo a esta resolución, sus Ordenanzas Reguladoras.

A los efectos previstos en el art. 79,2,b de LSOTEX, el Municipio deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra esta resolución que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de LRJAP y PAC), y sólo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo



ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de DOS MESES contados desde el día siguiente a su publicación (art. 46 de Ley 29/1998, de 13-7 Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Vº Bº

El Presidente,

JOSÉ TIMÓN TIEMBLO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

## **A N E X O**

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 20 de julio de 2007, se aprueban sus Ordenanzas Reguladoras, quedando redactadas como sigue:

### 4. ORDENANZAS REGULADORAS.

#### 4.1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

A efectos normativos de este Plan Parcial, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que se expresa en los artículos siguientes:

##### 4.1.1. Solar.

Es la superficie de suelo urbano definida en el Plan General o que resulten de la aprobación de este Plan Parcial, aptos para la edificación y que reúnan las condiciones siguientes:

- a) Haber cumplido con el requisito de parcelación o reparcelación urbanística en el caso de que fueran éstas necesarias.
- b) Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- c) Contar con acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de residuales y suministro de energía eléctrica.
- d) Contar con posibilidad de conexión a la red de servicios telefónicos.
- e) Que la vía a la que dé frente tenga calzada pavimentada, aceras provistas de encintado y pavimentación de aceras al menos en el tramo al que dé frente el solar.
- f) Las demás que señale el presente Plan Parcial.

##### 4.1.2. Parcela edificable.

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales y en la que, por tanto, es posible la edificación.

##### 4.1.3. Parcela no edificable.

Es la parte del solar excluida de las alineaciones oficiales y en la que, por tanto, no es posible la edificación.

#### 4.1.4. Parcela mínima.

Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada ordenanza, por considerar que las unidades no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas.

Cuando en el presente Plan Parcial se fijen las superficies de parcela mínima, o dimensión mínima para alguno de sus lados, es requisito obligado para poder edificar el cumplimiento de tales mínimos.

De acuerdo con el artículo 258.1. de la Ley sobre Régimen del Suelo las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente deberán hacerse constar públicamente en cualquier transmisión de la finca.

No podrán realizarse parcelaciones o reparcelaciones que den lugar a parcelas inferiores a la mínima.

#### 4.1.5. Lindero.

Es suelo urbano, en la línea perimetral del solar y, en los restantes tipos de suelo, es la línea perimetral de la finca.

#### 4.1.6. Alineación.

Puede ser exterior e interior:

Alineación exterior es la línea que fija el límite de la parcela edificable en relación con los espacios libres públicos, como vías, calles, plazas, etc.

Alineación interior es la línea que fija el límite de la parcela edificable en relación con el espacio libre interior.

#### 4.1.7. Área de movimiento.

Superficie de suelo interior al solar que indica la superficie sobre la que puede emplazarse libremente la edificación.

#### 4.1.8. Línea de edificación.

Es la línea que delimita la superficie ocupada por la edificación.

#### 4.1.9. Línea de fachada.

Es la línea de edificación correspondiente a la fachada que da frente al vial principal.

#### 4.1.10. Retranqueo.

Es la separación entre la línea de fachada y la alineación exterior.

#### 4.1.11. Separación a linderos.

Es la separación entre la línea de edificación que no sea fachada y los linderos.



4.1.12. Ocupación máxima.

Porcentaje de superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada por la edificación.

4.1.13. Ubicación de las parcelas bajo rasante.

Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar 105 espacios libres correspondientes a los retranqueos y separación a linderos, salvo que exista prohibición expresa en las normas del presente Plan.

4.1.14. Fondo edificable.

Es la distancia entre la alineación exterior y la interior que define la parcela edificable.

4.1.15. Parcelación, reparcelación y normalización de fincas.

Parcelación: Se entiende por parcelación la división del terreno en lotes, con la intención de adecuarlo a usos urbanos.

Reparcelación: Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios en proporción a sus respectivos derechos.

Normalización de fincas: Operación que sea preciso realizar para regularizar la configuración física de las fincas, con el fin de adaptarlas a las exigencias de planeamiento, siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación entre los propietarios afectados.

4.1.16. Patio de manzana.

Se entiende por patio de manzana el espacio libre delimitado por las alineaciones interiores de una manzana.

4.1.17. Patio de parcela.

Se entiende por patio de parcela el espacio libre situado dentro de una parcela. Pueden ser interiores o cerrados y exteriores o abiertos; sus dimensiones serán función del tipo de local que a él den, siendo en cualquier caso su dimensión mínima en cualquier dirección de 3 m.

4.1.18. Patios mancomunados.

Son patios mancomunados los comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio de parcela.

La constitución de la mancomunidad deberá establecerse otorgando, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre mutua sobre los solares o inmuebles afectados e inscribiendo tal otorgamiento en el Registro de la Propiedad.

Esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran ese complemento para alcanzar la dimensión mínima.

Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica.

#### 4.1.19. Altura de la edificación.

Es la distancia vertical, medida en metros o número de plantas, que media entre la rasante de la acera, o en su defecto, del terreno, en contacto con la edificación y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

#### 4.1.20. Altura de pisos.

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

#### 4.1.21. Altura en plantas.

Es la altura del edificio expresada en número de plantas, incluida la baja y excluidos los semisótanos.

#### 4.1.22. Sótanos y semisótanos.

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante del terreno.

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera, o en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre por encima de la rasante como máximo 1 metro.

#### 4.1.23. Planta baja.

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno, o hasta 1 metro por encima de esta rasante.

#### 4.1.24. Superficie construida.

Se entiende por superficie construida la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo, expresada en metros cuadrados de forjado y, corresponde a la suma de todas las plantas construidas incluido sótano y semisótano.

Si el semisótano y sótano se utiliza para garaje de la finca, no computará como superficie construida.

#### 4.1.25. Aprovechamiento.

El máximo de superficie construida por parcela edificable.

#### 4.1.26. Edificabilidad.

Índice que relaciona la superficie construida máxima y superficie del solar (neta) o la superficie de la parcela ordenada (bruta). Definida en  $m^2/m^2$ .

#### 4.1.27. Edificación cerrada y aislada.

Es edificación cerrada aquella que se organiza con relación a las calles, formando frentes edificados continuos y en las cuales los edificios disponen de luces a la calle y patios interiores de manzana o de parcela.

Es edificación aislada la que presenta luces a todas las fachadas exteriores, a espacios libres públicos o privados.

#### 4.1.28. Edificio exclusivo.

Es aquel que en todos sus locales y espacios se desarrollan actividades comprendidas en un mismo uso.

#### 4.1.29. Parcela ordenada.

Conjunto de parcelas resultantes, descontando los viales, del proceso de intervención urbanística que desarrolla este Plan Parcial.

#### 4.1.30. Unidad de proyecto.

Conjunto de actuaciones de urbanización a realizar sobre un terreno para que este se adecue a las determinaciones del Plan.

#### 4.1.31. Uso dominante característico.

Aquel que por su importancia en su ámbito territorial le caracteriza, al tiempo que determina su morfología global.

Los previstos en el presente Plan Parcial son: Residencial y Equipamiento.

#### 4.1.32. Uso permitido.

Actividad o función que, por ser compatible con el uso dominante característico, es admitida por las Ordenanzas particulares que resulten de aplicación. A los efectos de pormenorización en el espacio y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes: Vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, vivienda colectiva, hotelero, oficinas, bares y restaurantes, comercial, cívico-social, espectáculo, equipamiento privado, equipamiento público, talleres, almacenes, garaje, aparcamiento, servicios del automóvil.

Vivienda unifamiliar: residencia de una familia en parcela propia, pudiendo ser aislada o adosada, según los retranqueos y separaciones de los linderos.

Vivienda multifamiliar: corresponde a los edificios destinados a la residencia de varias familias con un acceso o portal único.

Hotelero: corresponde a los edificios destinados a hoteles, hostales, pensiones y similares.

Oficinas: corresponde a los edificios o locales destinados a centros privados de trabajo del sector terciario, despachos profesionales y similares.

Bares y restaurantes: corresponde a los edificios o locales destinados a bares, restaurantes, cafeterías y otros centros de restauración.

Comercial: corresponde a los edificios o locales destinados a la exposición y venta de productos al detalle.

Cívico-social: corresponde a los edificios o locales destinados a centros de reunión, asociaciones, sindicatos, partidos políticos y similares.

Espectáculos: corresponden a los edificios o locales destinados a cinematógrafos, teatros, salas de música, de juego, discotecas y similares.

Equipamientos privados: corresponde a los edificios o locales destinados a centros de enseñanza, educativos, asistenciales, sanatorios, deportes, culto, culturales en general y similares.

Equipamiento público: corresponde a los edificios o locales destinados a centros de enseñanza, educativos, asistencias, sanitarios, deportes, culto, culturales en general y administración pública, servicios públicos, mercado municipal, verde y similares.

Taller: corresponde a aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos con el fin de restaurarlos o modificarlos.

Garaje-aparcamiento: se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos, de cualquier clase, incluyéndose en su ámbito los lugares anexos de paso, espera, o estancia de vehículos, así como los depósitos para ventas de coches.

#### 4.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Será de aplicación a estos efectos la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y en particular el articulado siguiente:

##### **Artículo 13. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: Derechos.**

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que sea de aplicación a éste por razón de su clasificación, los siguientes derechos:

El uso y disfrute y la explotación normales del bien a tenor de su situación, características objetivas y destino, conformes o, en todo caso, no incompatibles con la legislación administrativa que le sea aplicable por razón de su naturaleza, situación y características, y en particular de la ordenación urbanística.

Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo no urbanizable, los derechos anteriores comprenden:

Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios. Dichos actos no supondrán ni tendrán como consecuencia la transformación del destino del suelo, ni de las características de la explotación, y permitirán la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, inundación, incendio o para la seguridad o salud públicas. Los trabajos y las instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando impliquen obras, deberán realizarse, además, de conformidad con la Ordenación urbanística aplicable. En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección a que estén sujetos.

Con la excepción de los adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, la realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que, excediendo del derecho previsto en la letra inmediatamente anterior, se legitimen expresamente por los planes de ordenación del territorio y el Plan General Municipal, así como, en su caso, los instrumentos previstos en la legislación de protección ambiental, en los términos previstos en esta Ley.

Cuando se trate de suelo urbanizable a los derechos a que se refiere el apartado 1 se añaden, además de la realización de los actos contemplados en la letra a) del apartado anterior, los siguientes:

A realizar, mientras no cuente con Programa de Ejecución aprobado, los actos contemplados en la letra a) del apartado anterior.

A solicitar y, de ser procedente a tenor del régimen y la ordenación urbanísticos de pertinente aplicación, obtener, con carácter excepcional y mientras no cuente con Programa de Ejecución aprobado, autorización para la realización de obras y el desarrollo de los usos a que se refiere la letra b) el apartado 2 con carácter meramente provisional y a reserva de la demolición y el cese, respectivamente, a requerimiento municipal y sin indemnización.

A formular consulta al Municipio de acuerdo con lo establecido en el apartado 3 del artículo 10.

A presentar en el Municipio el Programa de Ejecución y los demás documentos técnicos que posibiliten la transformación urbanizadora de los terrenos en la forma determinada en esta Ley en el caso de que, previamente, se hubiera adoptado, evacuando consulta formulada para dichos terrenos, acuerdo declaratorio de la viabilidad de la transformación que éstos, con opción por la gestión indirecta y fijación del sistema de compensación.

A competir, en la forma determinada en esta Ley y con el régimen preferencial en ella establecido, por la adjudicación de la urbanización, cuando la Administración hubiese optado por la gestión indirecta y fijado el sistema de concertación.

A participar en la actividad de ejecución, en la forma determinada en esta Ley, cuando la Administración actuante hubiese adoptado para aquélla la forma de gestión directa y fijado el sistema de cooperación.

A percibir el correspondiente justiprecio cuando la Administración actuante hubiera adoptado para la actividad de ejecución la forma de gestión directa y fijado el sistema de expropiación o, en todo caso, cuando voluntariamente y antes de la aprobación del Programa de Ejecución, hubieran renunciado a intervenir en el desarrollo urbanístico.

Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, cuya ejecución deba tener lugar en unidades de actuación urbanizadora, los derechos de los propietarios son los mismos reconocidos a los propietarios de suelo urbanizable.

Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo urbano, consolidado o no, carentes de la condición de solar y para los cuales el planeamiento de ordenación urbanística haya dispuesto la delimitación de unidades de actuación discontinuas o su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias, a los derechos del apartado 1 se añaden, en su caso, el derecho a ejecutar las obras de urbanización precisas, con carácter simultáneo a la edificación.

Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo urbano consolidado y tengan, además, la condición de solar, habiéndose cumplido respecto de ellos todos los deberes legales exigibles y permitiendo la ordenación urbanística su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias, los derechos previstos en el apartado 1 incluyen los de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico atribuido al suelo correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las correspondientes actividades.

***Artículo 14. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: Deberes.***

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que éste esté sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes:

1.1. Con carácter general:

Destinar el suelo al uso previsto por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y conservar las construcciones e instalaciones existentes, así como, en su caso, levantar las cargas impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de la facultad prevista en la letra b) del apartado 2 del artículo anterior.

Conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión y para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluido el ambiental, así como realizar el uso y la explotación de forma que no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros. En caso de incendio o agresión ambiental que produzca la pérdida de masas forestales preexistentes, quedará prohibida la reclasificación como suelo urbano o urbanizable o la recalificación para cualquier uso incompatible con el forestal.

Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para mantener el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación indebida del mismo y prevenir desastres naturales; en particular, proceder a la reforestación precisa para reposición de la vegetación en toda la superficie que la haya perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, en la forma y condiciones prevenidas en la legislación correspondiente y los planes o programas aprobados conforme a la misma. Cuando el coste de los trabajos y obras objeto de este deber exceda de la mitad del valor, conforme a la Ley, de la explotación, podrá ser sufragado, en el exceso, por la Administración, salvo que tengan por objeto la reposición de vegetación desaparecida como consecuencia de acción del propietario no autorizada o de negligencia inexcusable del mismo.

Respetar las limitaciones que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo vuelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.

Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa reguladora de las actividades a que se refiere la letra c) precedente, así como los aprobados para la protección de los espacios naturales, la flora y la fauna.

Permitir la realización por la Administración pública competente de los trabajos de plantación que sean necesarios para prevenir la erosión. Toda restricción por tales trabajos de usos reales y actuales desarrollados en los terrenos dará lugar a responsabilidad patrimonial de la Administración.

Respetar las limitaciones que deriven de la legislación correspondiente para el suelo y las instalaciones, construcciones y edificaciones integrados en el patrimonio histórico, cultural y artístico y las establecidas por el planeamiento de la ordenación urbanística para los incluidos en Catálogos de Bienes Protegidos.

#### 1.2. Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable:

Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar y se haya legitimado, cuando proceda y en la forma dispuesta en esta Ley, la materialización del aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante, y en su caso, del resto del excedente de aprovechamiento previsto por la ordenación urbanística.

Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación, siempre que el importe de las obras a realizar no supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características

e igual superficie útil que la existente, que reúna las condiciones mínimas imprescindibles para obtener la referida autorización de primera ocupación.

Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas.

Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante los terrenos en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, incluyendo, en todo caso, la parte que proceda de las precisas para asegurar la conexión a las redes generales de servicios y dotaciones públicas y la integridad de éstas, siempre que la ordenación territorial y urbanística sujete los terrenos a una actuación urbanizadora.

Proceder, en su caso, a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

1.3. Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano no consolidado cuya ejecución deba tener lugar en unidades de actuación urbanizadora, los previstos en el apartado 1.2 anterior, excepto el de costear y, en su caso, ejecutar la parte de las obras situada fuera del ámbito de la actuación y que sea precisa para asegurar la conexión a las redes generales de servicios y dotaciones públicas, salvo que así se estableciera en el Programa de Ejecución.

1.4. Cuando los terrenos pertenezcan al restante suelo urbano no consolidado, o al consolidado y no tengan aun la condición de solar, los procedentes de entre los previstos en el apartado 1.2 anterior conforme a las siguientes reglas:

Los de sus letras a), b) y c), en todo caso.

Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas, cuando proceda aun completar la urbanización y en lo necesario al efecto.

Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal los terrenos en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, cuando de la ordenación urbanística deriven efectivamente plusvalías y respecto de la diferencia en más que en aprovechamiento suponga dicha ordenación.

Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, en los términos de la letra f) del apartado 1.2 anterior, cuando proceda aun completar la urbanización y en lo necesario al efecto.

Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo, cuando así proceda en función de la ordenación urbanística.

2. El cumplimiento de los deberes previstos en el apartado precedente es condición del legítimo ejercicio de los derechos enumerados en el artículo anterior.

**Artículo 21. Formalización e inscripción de los deberes y las cargas urbanísticas.**

Los deberes y las cargas previstos en esta Ley en relación con los usos y aprovechamientos urbanísticos en el suelo no urbanizable, así como los que, además, resulten de las condiciones legítimas de las calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o el desarrollo de aquéllos, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

**Disposición adicional primera. Consideración legal de determinadas operaciones urbanísticas.**

Forman parte del proceso de reparcelación para el cumplimiento de los principios de justa distribución de beneficios y cargas y de participación comunitaria en las plusvalías generadas por la acción pública urbanística, siéndoles de aplicación, en consecuencia, todas las disposiciones relativas a la reparcelación, incluidas, en su caso, las de carácter fiscal que contemple la legislación correspondiente:

Las aportaciones de fincas o parcelas originarias sin urbanizar que hagan sus propietarios a los agentes urbanizadores y las agrupaciones de interés urbanístico constituidas en los términos de esta Ley para el desarrollo de la actividad de ejecución de la ordenación urbanística por gestión indirecta en el contexto de un sistema de ejecución privada.

La obtención, por los referidos propietarios, de solares resultantes de dicha ejecución como consecuencia de las aportaciones realizadas a la misma.

La obtención, por la Administración actuante en dicha actividad de ejecución, del suelo o de la cantidad en metálico equivalente a su valor que proceda por las cesiones establecidas en esta Ley o convenidas para su ejecución.

**4.3. NORMAS DE EDIFICACIÓN.****4.3.1. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.**

Se tendrán en cuenta las condiciones siguientes, siempre que no contradigan lo establecido por el Código Técnico de la Edificación aprobado el 29 de marzo de 2006:

**1. Condición general para el dimensionamiento.**

Los proyectos dimensionarán las infraestructuras incluidas en su ámbito teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizadas o urbanizables existentes o programadas que puedan inferir de forma acumulativa en las necesidades funcionales de las mismas (caudales, presiones, energía), con el fin de evitar las sobresaturaciones e infradimensionamiento.

Para la ejecución de las distintas redes y servicios se utilizarán elementos y materiales que garanticen la calidad, seguridad y estética, así como la reposición y reparación, por lo cual se tenderá a una normalización de todos ellos.

## 2. Abastecimiento de agua.

### a. Red de distribución de agua.

- 1) En el ámbito de cada proyecto se atenderá a lo dispuesto en las Ordenanzas, Pliegos General y Particular de Condiciones Generales e Instrucciones Municipales establecidas al efecto, así como la Norma Básica "Pliego de Prescripciones Técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua", O.M. de 28 de julio de 1974 (BOE 2 de octubre de 1974) y Norma Tecnológica NTE-IFA/1.975: Instalaciones de fontanería. Abastecimiento. (BOE 3 de enero de 1976).
- 2) En el ámbito de cada proyecto se garantizará un consumo interno de agua potable correspondiente a una dotación de 300 l/hab./día al año horizonte del Plan con punta de 1,7 y con un mínimo de 130 l/hab./día y punta de 1,5 relativa a usos domésticos así como a las que este fin se establezcan en las Normas referidas en el punto anterior.
- 3) La red de abastecimiento se diseñará para garantizar en el punto más desfavorable una presión mínima en metros de columna de agua equivalente a la altura de la edificación más alta posible según Ordenanzas aumentada en 7 m. La presión estática máxima nunca será superior a 60 m de columna de agua.
- 4) En el proyecto se contemplarán los elementos de la red que son necesarios para garantizar el suministro, incluso si hubieran de salir de su ámbito espacial estricto, siendo propia del mismo la determinación de obras y costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios suponga, garantizando su conservación en caso de que el Ayuntamiento no los reconozca y reciba como propios de la red municipal.
- 5) En cuanto a materiales, secciones, calidades y piezas especiales se estará a lo dispuesto en las Normas referidas en el apartado a) y en cualquier caso en toda nueva obra se tendrá en cuenta: El diámetro mínimo de la red general de distribución será de 80 mm, estando la velocidad comprendida entre 0,5 y 1,5 m/seg.
- 6) El suministro de agua potable se realizará siempre a través de la red municipal existente. En cualquier caso el agua de uso doméstico debe, como mínimo, cumplir las condiciones establecidas en el código alimentario, así como a las que a este fin se impongan por los organismos competentes.

### b. Red de riego.

En todas las áreas de parques, jardines, plazas, calles, etc., se instalarán bocas de riego.

El consumo mínimo se establece en 20 m<sup>3</sup> por hectárea.

Las bocas de riego se conectarán a la red general mediante tubería de 70 mm. de diámetro con sus correspondientes llaves de paso y piezas especiales.



Las bocas de riego se localizarán en la proximidad de pozos de registro en extremos de desagües, en extremos ciegos de la red de distribución, en cruces de calles, siendo en cualquier caso la separación entre bocas de riego, de tal forma que de acuerdo con la presión de la red los radios de acción se superpongan para no dejar ningún espacio sin cubrir. Como distancia recomendable se consideran 30 m de separación, no pudiendo ser superior a 80 m.

El tendido de la red de riego deberá ir preferiblemente bajo la acera a una profundidad mínima de 60 cm. Las bocas de riego deberán tener salida de agua a la calzada, y no deberán sobresalir de la rasante de la acera. El material de la red será de diámetro mínimo 80 mm.

Cada conexión a la red general de distribución sólo podrá abastecer, como máximo a 12 bocas de riego. En los cruces de calzada, las conducciones se protegerán con una capa de hormigón de 30 cm. de espesor. El timbraje de las tuberías será como mínimo de 15-30 atmósferas. La boca de riego será el modelo oficial.

c. Red de hidrantes contra incendios.

Necesarias en áreas residenciales. El hidrante será de las características que, en base a la normalización de los servicios, se determinen por los organismos competentes ajustándose a lo previsto en las Normas de la Edificación NBE-CPI-91.

3. Saneamiento y depuración.

- 1) Los proyectos se elaborarán según lo dispuesto en las Ordenanzas, Pliegos de Condiciones e Instrucciones que a tal fin se aprueben a nivel municipal y en las Normas Tecnológicas NTE-ISA/1973 y NTE-ISD/1.974.
- 2) Queda prohibido el uso de fosas sépticas y cualquier tipo de vertido a cielo abierto.
- 3) Todos los vertidos se conectarán a la red general de forma directa y subterránea.
- 4) El sistema será unitario con carácter general. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de 30 cm en la exterior y de 20 cm en las acometidas domiciliarias. Para pendientes inferiores a 1/200 el diámetro no será inferior a 40 cm. La velocidad en todo caso estará comprendida ente 0,6 y 3,5 m/seg, debiendo justificarse razonadamente las soluciones fuera de estos límites. La pendiente de los colectores, ramales y acometidas se ajustará a los valores siguientes:

TUBERÍAS	MÍNIMA	PDTE. MÁXIMA	ÓPTIMA
Acometidas	1/100	1/15	1/50
∅ 30 cm	1/300	1/15	1/50-1/150
∅ 50 cm	1/500	1/25	1/100-1/150
60 < ∅ < 100 cm	1/1000	1/50	1/200-1/500
∅ > 100 cm	1/3000	1/75	1/300-1/750

- 5) Las tuberías serán estancas, con sección campaniforme en sus uniones y junta elastoplástica incorporada. La profundidad de las tuberías será como mínimo de 1,00 m desde la clave hasta la superficie de la calzada. Cuando por calzadas o aparcamientos viarios, las tuberías de saneamiento discurran próximas a conducciones de agua potable, se separarán entre sí como mínimo 1,00 m de distancia entre las generatrices de ambas y siempre las de saneamiento inferiores a las de agua potable.
- 6) En cada comienzo de ramal o tramo de red se dispondrá una cámara de descarga de 0,50 m<sup>3</sup> para las conducciones de  $\varnothing$  30 cm en todo su recorrido y de 1 m<sup>3</sup> para las restantes.

#### 4. Energía eléctrica.

##### a. Clasificación de la red de energía eléctrica.

- 1) Red de transporte: enlaza entre centrales de generación o aporta energía a subestaciones de reparto.

Tensiones: 380-220 kW.

Pertenece a la estructura básica, recogida en las directrices del planeamiento territorial.

Líneas: Se realizarán en subterráneo siempre que estén ejecutadas previamente las alineaciones y rasantes por el correspondiente Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización.

Subestaciones: Cuando condiciones de seguridad, mejora de servicio, reducciones de servidumbres y economía obliguen a fijas subestaciones del tipo 220-132/66-45-15 kW en el centro de gravedad de las cargas se garantizará un adecuado aislamiento y protección y se dispondrán dentro de un edificio. Se dispondrán pasillos adecuados hasta la acometida de la red establecida.

- 2) Red de reparto: las instalaciones se apoyan mutuamente, absorbiendo cambios la red propia.

Tensiones: 132-66-45 kW.

Pertenece normalmente al sistema general. Cuando el suministro abarque el propio sector urbanístico se considerará sistema local.

Líneas: Las líneas de reparto se instalarán subterráneas, debiendo estar protegida entre ellas y separadas adecuadamente para evitar que creen inducciones de unos claves con otros y, por avería se produzca un acoplamiento indebido entre tensiones. Igualmente se tendrá en cuenta el dotar a los tendidos en zanjas y canalizaciones con elementos de protección y señalización, ya que han de cumplir la característica de ser accesibles en medios normales en cualquier punto de la red.

Estaciones transformadoras: Las ETD se dispondrán dentro del edificio con arquitectura acorde a la estética visual del entorno.

### 3) Red de distribución:

Tensiones: 20-15 BT kW.

Pertenece normalmente al sistema local:

Líneas: Las líneas de distribución en alta (20, 15 kW) discurrirán subterráneas, debiendo estar protegida entre ellas y separadas adecuadamente para evitar se creen inducciones de unos claves con otros y, por averías, se produzca un acoplamiento indebido entre tensiones. Igualmente se tendrá en cuenta el dotar a los tendidos en zanjas y canalizaciones con elementos de protección y señalización, ya que han de cumplir las características de ser accesibles con medios normales en cualquier punto de la red.

Las líneas de distribución en baja (BT) cumplirán el Reglamento Electrotécnico de baja tensión y sus instrucciones complementarias.

Centros de transformación: Los centros de transformación en ningún caso se situarán a la intemperie y se habilitarán pasillos de acceso para 4 ó 5 cables subterráneos de tensión 20-15 kW y 16 salidas de baja tensión.

## 5. Disposiciones generales para el resto de infraestructuras.

- 1) Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.
- 2) Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones se circunscribirán a regular la compatibilidad de ocupación del dominio público municipal con su afectación primigenia y básica, y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.
- 3) Toda nueva urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Asimismo se procederá al enterramiento o traslado de los tendidos que precisen atravesarla.

### 4.3.2. Normas particulares: Edificación Residencial en Manzana.

#### 1. Ámbito y características.

Abarca las áreas del territorio señaladas en el plano correspondiente. Responde a la tipología de edificación entre medianerías sobre alineación exterior, con el retranqueo previsto según los planos.

Su uso característico es el residencial.

## 2. Obras admisibles.

Son obras admisibles todas las obras en los edificios (conservación, etc.), de demolición y de nueva edificación, reguladas en el artículo 34 y siguientes del Plan General.

## 3. Condiciones de la parcela.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a 90 m<sup>2</sup>.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que 450 cm.
- c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 450 cm.

Se exceptúan las parcelas que se destinan a usos dotacionales e infraestructurales.

## 4. Separación a los linderos.

La edificación puede llegar al testero y estará adosada a las medianeras laterales. Salvo en viviendas aisladas que la separación a linderos será como mínimo de 3 m.

La alineación oficial en viviendas unifamiliares podrá establecerse en el proyecto de edificación, siempre y cuando se trate de fachadas completas de manzana.

## 5. Fondo edificable.

No se establece fondo máximo edificable.

## 6. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Las condiciones de ocupación de la parcela por la edificación vienen determinadas por el número máximo de plantas y la edificabilidad máxima admisible.

Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

## 7. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

La edificabilidades máximas será de 2,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en tipología de vivienda plurifamiliar, y 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en tipología de vivienda unifamiliar.

## 8. Altura de la edificación.

Para la tipología de vivienda unifamiliar, la altura de la edificación en plantas se fija en un máximo de dos (2) plantas (incluida la planta baja), y en metros a la cornisa se fija en una altura de siete metros (7 m).

Para la tipología de vivienda plurifamiliar, la altura de la edificación en plantas se fija en un máximo de tres (3) plantas (incluida la planta baja), y en metros a la cornisa se fija en una altura de diez metros (10 m).



No se autorizan entreplantas.

Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta en las siguientes condiciones: en calles de anchura igual o superior a 12 metros, se admite el aprovechamiento bajo cubierta para trasteros y piezas habitables vinculadas o independientes de las viviendas situadas en la planta inferior, debiendo situarse retranqueadas al menos 3 metros respecto a la alineación de fachada, siendo computable, a efectos de edificabilidad, toda la superficie igual o mayor a 1,80 m. En calles con anchura menor a 12 metros las condiciones serán las siguientes: se admiten trasteros y piezas habitables vinculadas a la vivienda situada en la planta inferior. Se establece un límite máximo del 20% de la superficie construida en la planta inferior, siendo computable la superficie con altura igual o mayor a 1,80.

La pendiente máxima para cubierta será la establecida por el Plan General.

#### 9. Altura de pisos.

La altura mínima de pisos será de 250 cm, a excepción de las plantas bajas con uso no residencial que se fija en 310 cms.

#### 10. Salientes y vuelos.

Se admite rebasar la alineación con balcones y miradores o vuelos cerrados, hasta un saliente máximo 75 centímetros, medidos desde la fachada correspondiente. Separación medianería 50 cm.

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de 350 cm. Será obligatorio que el vuelo, quede como mínimo a 20 cm del bordillo de la acera.

#### 11. Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas, medido desde el plano de fachada, no rebasará 25 cm en cualquier situación. El saliente máximo de los aleros será de 75 cm.

#### 12. Usos compatibles.

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

- a) Industrial: Se admite el uso industrial en situación de planta baja, siempre que sea compatible con vivienda en las plantas superiores.
- b) Servicios terciarios: en sus clases de comercial, oficinas y salas de reunión es admisible en situación de planta baja. La clase de oficinas es, además, admisible en cualquier planta.
- c) Dotacional: se admite el uso dotacional, en cualquiera de sus clases, en situación de planta baja, primera y en edificio exclusivo.

#### 13. Plazas de aparcamiento.

En vivienda unifamiliar, dentro de la parcela se preverá una plaza de estacionamiento como mínimo, bien en superficie o bien dentro de la edificación.

#### 4.3.3. Normas particulares: Dotacional.

##### 1. Definición clases.

Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones.

- a) Educación que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.
- b) Cultura: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, ...).
- c) Ocio: que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural tales como teatros, cinematográfico, circo, espectáculos deportivos, etc.
- d) Salud: que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen de ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.
- e) Bienestar Social: que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas mediante los servicios sociales.
- f) Deporte: cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.
- g) Religioso: que comprende la celebración de los diferentes cultos.

##### 2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y, que a tales efectos, se representan en la documentación gráfica en el plano de Determinaciones de Suelo Urbano.

Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinan a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentre.

Las condiciones que haga referencia a las características físicas de la edificación —posición, ocupación, volumen y forma— sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación, y cuando proceda, en las de reestructuración.



### 3. Alcance de la Calificación dotacional.

La calificación de dotacional ha de considerarse vinculante, no se considerará una modificación del Plan el cambio de uso siempre que sea dotacional.

### 4. Compatibilidad de usos.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

### 5. Edificaciones especiales.

Para las edificaciones dotacionales de uso público, no se establece limitación en cuanto a edificabilidad, ocupación y retranqueos, quedando limitada solamente la altura de los mismos a 3 plantas o 10 metros de altura de cornisa, permitiéndose por encima de esta altura las previstas en el Plan General recogidas en el artículo 69 (medición de alturas).

### 6. Plazas de aparcamiento, carga y descarga.

Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.

### 7. Equipamiento educativo.

Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza preescolar o básica no superarán la altura de 3 plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso, esta no contaría a efectos de medición de altura. Se estará en general a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de educación.

### 8. Equipamiento deportivo.

1. En las parcelas que se destinen a equipamiento deportivo, la edificabilidad máxima será de 0,5 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> de parcela neta, con una ocupación máxima del 60% de la superficie de la parcela para todas las instalaciones, incluso las descubiertas. Deberá destinarse, al menos, un 25% de la superficie de la parcela para el ajardinamiento y arbolado. La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación, sin superar en su caso, la máxima permitida en la zona en que se encuentre.

2. Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otro uso, se cumplirán las condiciones de aplicación en la zona en que se localicen.