



## CONSEJERÍA DE FOMENTO

*RESOLUCIÓN de 11 de abril de 2003, 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 Berlanga.*

### ANEXO

#### NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BERLANGA

#### NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS

##### 1. GENERALIDADES

##### 1.1. Naturaleza y contenido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

##### 1.1.1. Contenido

Las presentes Normas Subsidiarias constan de los siguientes documentos:

1. Información Urbanística constituida por memoria informativa y planos de información.
2. Memoria Justificativa.
3. Normas Urbanísticas.
4. Planos de Ordenación.

##### 1.1.2. Objeto

El objeto de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal es la Ordenación Urbanística del territorio, la clasificación del suelo y el establecimiento de los regímenes jurídicos correspondientes a las distintas categorías del mismo, y a la regulación de la urbanización, edificación y usos del suelo en la totalidad del término municipal de BERLANGA, en sustitución del Plan General de Ordenación Urbana.

##### 1.1.3. Marco legal

En todo lo regulado por estas Normas Urbanísticas, se aplicará la Normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

##### Normativa básica

De carácter básico, serán prioritarias y directamente aplicables, las disposiciones de la vigente Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en lo referente al régimen urbanístico del suelo y la actividad de ejecución, el Reglamento para su desarrollo y aplicación y demás normas que la desarrollan, así como la normativa específica de la Junta de Extremadura.

##### Supuestos no previstos en las presentes Normas

Para todos aquellos supuestos no recogidos expresamente en las presentes Normas Subsidiarias, serán de aplicación la Ley del Suelo y Ordenación Territorial autonómica, así como los actuales Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística y demás disposiciones complementarias que la desarrollan; la Ley de

Carreteras y su correspondiente Reglamento y la legislación de Régimen Local.

#### 1.1.4. Ámbito de aplicación

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento son de aplicación en la totalidad del término municipal de BERLANGA.

#### 1.1.5. Vigencia

Las presentes Normas Urbanísticas entrarán en vigor el día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Extremadura del acuerdo de su aprobación definitiva por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes. Las Normas sustituyen y por tanto derogan, salvo excepción expresa en contra, las determinaciones de las presentes Normas aprobadas en el año 1988 y las ulteriores reformas de las mismas, expresas o implícitas. Quedan asimismo derogadas todas aquellas disposiciones de las ordenanzas municipales que se hallen en contradicción con lo establecido en las presentes Normas.

La nulidad o modificación de alguna de las especificaciones de estas Normas Subsidiarias, no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

#### 1.1.6. Interpretación de la documentación

Las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio 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 estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si contradicciones entre mediciones y sobre plano y 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 consideran 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 aquélla 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 sometimiento de ésta a los intereses públicos.

#### 1.1.7. Referencia a textos legales

C.E.: Constitución Española de 1978.

R.P.: Reglamento de Planeamiento: Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

R.G.: Reglamento de Gestión: Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

LS90: Ley 8/1990, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

LS92: Real Decreto-Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

RD-L 5/96: Real Decreto-Ley 5/1996, de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y Colegios Profesionales.

Ley 7/97: Ley 7/1997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras proveniente del RD-L 5/96.

STC: Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, (B.O.E. de 25 de abril de 1997) y su corrección de errores de 10 de abril de 1997.

LS98: Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

LESOTEX: Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

#### 1.1.8. Revisión

Se entiende por revisión de las Normas Subsidiarias la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo establecida en las mismas, que supongan una modificación sustancial de su contenido (art. 126-4 T.R.L.S.).

1. No se establece un plazo máximo para la revisión de las Normas Subsidiarias, que se producirá cuando concurra alguna de

las circunstancias que se establecen en el apartado siguiente, en relación a lo dispuesto en el art. 42.7 de la L.S., en las mismas condiciones del Plan General que suplen.

2. Procederá la revisión de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión de las Normas Subsidiarias o la modificación puntual de las mismas.

Cuando se origine una mayor exigencia de espacios públicos, derivados de la propia evolución social o de cualquier disposición legal o reglamentaria que obligue a ello.

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación supramunicipal que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de dicho instrumento de ordenación.

Esa adaptación será automática o bien se tramitará en los plazos fijados por el procedimiento previsto por la Junta de Extremadura.

#### Supuestos generales de Revisión

Sin perjuicio de los supuestos considerados en las Normas precedentes, procederá la revisión de las Normas Subsidiarias siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

C1.- Elección de un modelo territorial o estructural general distinto del previsto en estas Normas.

C2.- Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.

C3.- Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en estas Normas.

C4.- Variaciones en la clasificación del suelo que no correspondan al interés general, municipal o comarcal.

C5.- Variaciones en la clasificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general, municipal o comarcal.

C6.- Cambios en las ordenanzas de edificación en el Casco Antiguo que alteren su imagen y silueta y no respondan al interés general del municipio.

C7.- Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurales.

C8.- Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo y ejecución de las Unidades de Ejecución, Polígonos y Sectores.

#### Iniciación a la Revisión

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la Revisión de estas Normas Subsidiarias en base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 126.6 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y disposiciones concordantes de la Junta de Extremadura.

#### 1.1.9. Modificación

##### Concepto de Modificación

Tendrán esta consideración las alteraciones del contenido de cualquiera de las determinaciones vinculantes de las Normas Subsidiarias. Toda modificación deberá basarse en motivos de interés general y contendrá una descripción pormenorizada de sus determinaciones y una justificación expresa de su razón y fundamento.

La Modificación de las Normas Subsidiarias deberá contener el grado de precisión de las propias Normas Subsidiarias.

Todo el suelo de las Normas Subsidiarias vigentes que tiene la calificación de equipamiento urbano y que por la Revisión de la Norma consolida su calificación, así como el que lo reciba en virtud de la revisión de las Normas, estará condicionado a cumplir el objetivo para el que fue zonificado, no pudiendo darle un destino distinto del asignado para equipamiento urbano, docente, sanitario, asistencial, socio-cultural, deportivo o servicios públicos.

##### Modificación Sustancial

Serán aquellas modificaciones de las determinaciones de las Normas Subsidiarias que no queden incluidas en los supuestos de revisión contemplados en el artículo anterior.

No serán considerados como modificaciones sustanciales los meros reajustes puntuales que la ejecución del planeamiento

demande o las derivadas de los acuerdos municipales adoptados en interpretación o como aclaración de las propias determinaciones de las Normas.

A tales efectos, la Comisión Municipal correspondiente constatará anualmente la adecuación de las determinaciones específicas de las Normas Subsidiarias a los objetivos generales marcados y en su defecto, instruirá el expediente de modificación comprensivo de las rectificaciones pertinentes para una mayor operatividad de la normativa vigente en la resolución de la problemática urbanística detectada en su aplicación.

#### 1.1.10. Prelación normativa

Dentro del municipio de BERLANGA y a los efectos prevenidos en las Normas Subsidiarias, serán de aplicación, en el orden que a continuación se expresa, las disposiciones y preceptos contenidos en los siguientes cuerpos normativos:

- Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. Reglamentos para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo.
- Legislación específica incidente en materia objeto de ordenación urbanística.
- Normas Urbanísticas reguladoras de las Normas Subsidiarias.
- Normas complementarias reguladoras de las Normas Subsidiarias.

#### 1.1.11. Competencia

Corresponden al Ayuntamiento de BERLANGA, y en su defecto y subsidiariamente a los órganos competentes de la Junta de Extremadura, tanto la interpretación de las determinaciones de las Normas Subsidiarias, como el velar por el cumplimiento de sus objetivos fundamentales.

A tales efectos el Ayuntamiento, previos los informes técnicos pertinentes, podrá condicionar la autorización de aquellas actuaciones que, aun cuando observaren las condiciones específicas señaladas, resultaren contraproducentes respecto del ordenamiento general establecido.

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

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

Todo ello sin perjuicio de la posible participación en las tareas de planeamiento, para lo que el Ayuntamiento y demás organismos públicos facilitarán a las corporaciones y asociaciones sus posibles efectos previstos en la Ley del Suelo y reglamentos que la desarrollan, durante la elaboración y ejecución del planeamiento.

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

#### 1.1.12. Efectos. Información Urbanística

Las Normas Subsidiarias, conforme a los artículos 131, 133 y 134 del TRSL, constituyen un documento público, ejecutivo y obligatorio.

La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar debidamente integrado y diligenciado en los términos del artículo 164 del R.P. y a tal efecto estará a disposición del público en donde señale el Ayuntamiento.

La ejecutoriedad lleva consigo la inmediata eficacia de las determinaciones de las Normas, una vez publicada la aprobación definitiva.

La obligatoriedad significa el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona, física o jurídica, del cumplimiento de esas determinaciones, tanto por la Administración Pública como por los particulares administrados.

La obligada publicidad del contenido de las Normas Subsidiarias y demás figuras de planeamiento que se formulen en su desarrollo, quedará referida a la totalidad de los documentos que lo integran.

La información urbanística correspondiente podrá llevarse a efecto mediante consultas verbales o por escrito ante el Ayuntamiento, debiendo incluirse en la solicitud la identificación catastral de la finca, polígono o sector del que se requiere información.

La información municipal se acreditará mediante la expedición de la correspondiente Cédula Urbanística de los terrenos, en la que se expresarán como mínimo las siguientes circunstancias:

- Identificación del petionario.
- Identificación catastral de los terrenos interesados.
- Fecha de expedición de la Cédula.
- Planeamiento en vigor aplicado.
- Clase y categoría de suelo que corresponde a los terrenos.
- Sector o área normativa en que se ubican.
- Condiciones específicas de uso y edificación, o de planeamiento, del área o sector correspondiente.

1.2. Clasificación del suelo. Definición y Delimitación para cada clase de suelo

1.2.1. Clasificación del suelo

A los efectos del Régimen Urbanístico del suelo, éste se divide para su clasificación en tres clases de suelo:

- Urbano
- Urbanizable
- No Urbanizable

El régimen del Suelo Urbano viene regulado en las "Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo Urbano", que se contienen en el capítulo 6 de estas Normas y en las que se fijan los usos pormenorizados, edificabilidades y demás condiciones técnicas, tanto de los terrenos como de las construcciones y de su entorno.

Asimismo, en los capítulos sucesivos se establecen para cada una de las clases de suelo antes citadas, cuya delimitación exacta se contempla en el plano correspondiente, las condiciones de desarrollo.

Suelo Urbano: Tendrán la condición de Suelo Urbano:

- a) El suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidado por la edificación en la forma y las características que establezca la legislación urbanística.
- b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

Suelo Urbanizable: Tendrá la consideración de Suelo Urbanizable el suelo que no tenga la condición de suelo urbano o no urbanizable, y podrá ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y el planeamiento aplicable.

Suelo No Urbanizable: Tendrán la condición de Suelo No Urbanizable el resto de los terrenos del término municipal que no sean calificados como urbanos y concretamente los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

1. Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos

naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

2. Que el planeamiento general considere necesario preservar los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para un desarrollo urbano.

## 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1. Reglas generales

2.1.1. Figuras de Planeamiento que lo desarrollan

Las presentes Normas Subsidiarias se complementarán y desarrollarán con la redacción de los Planes Especiales de Reforma Interior, Estudios de Detalle, Planes Parciales, Proyectos de Urbanización y Planes Especiales que correspondan.

La actuación sobre cualquiera de las diferentes áreas, zonas y sectores de planeamiento exigirá en su caso, la previa formación y aprobación de los Planes o Proyectos urbanísticos que se establezcan.

En las áreas para las que no se exija planeamiento previo, serán de aplicación directa las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias.

Las Normas Subsidiarias se desarrollarán según las distintas clases de suelo, como se indica a continuación:

a) Suelo Urbano

Mediante Planes Especiales de Reforma Interior, Plan Especial de Protección del Área Central del Casco, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización o bien directamente mediante Licencia de Edificación en el caso de solares ajustados a Norma, otorgada al correspondiente proyecto de obra.

b) Suelo Urbanizable

Mediante Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.

c) Suelo No Urbanizable

Exclusivamente mediante Licencia de Edificación, para los casos establecidos en los arts. 15 y 16 del T.R.L.S..

d) Sistemas Generales

Podrá desarrollarse mediante Planes Especiales cualquiera que sea la calificación del suelo.

### e) Sistemas Locales.

En suelo urbano podrán desarrollarse mediante Planes Especiales.

#### 2.1.2 Iniciativa del Planeamiento

La iniciativa de formación del planeamiento para el desarrollo de las Normas Subsidiarias corresponderá indistintamente al Ayuntamiento y a los particulares, salvo las excepciones que se establezcan al respecto.

La formulación de ordenanzas o de planes especiales y planes parciales o la redacción de estudios de detalle a proponer por los PERI, corresponderán, en principio, a la iniciativa municipal, sin perjuicio de lo establecido al efecto en los artículos 52 y 53 del T.R.L.S.

En el caso que la iniciativa privada hubiera obtenido del Ayuntamiento autorización para la formulación de planes, el Ayuntamiento incorporará al acto de autorización de los planes, límites para la formación y aprobación del planeamiento autorizado, que en caso de ser incumplidos supondrá la cesación de los efectos a que hace referencia el apartado 2º del art. 2 del T.R.L.S.

### 2.2. Desarrollo en Suelo Urbano

#### 2.2.1 Figuras del Planeamiento que lo desarrollan

##### 2.2.1.1. Planes Especiales de Reforma Interior

###### a. Criterios de Ordenación

Los PERI darán cumplimiento a los criterios y objetivos y demás extremos especificados en la ficha urbanística correspondiente y al conjunto de determinaciones generales y particulares contenidas en los diferentes documentos de las presentes Normas Subsidiarias.

###### b. Contenido

Además del contenido propio de esta figura de planeamiento, según establece el Reglamento de la Ley sobre Régimen del Suelo y de las determinaciones específicas que se exijan en cada caso, los PERI definirán pormenorizadamente el aprovechamiento de los distintos ámbitos de actuación que propongan.

Asimismo establecerán:

- Definición detallada de usos en las distintas plantas edificables y en el suelo libre.
- Esquemas y Ordenanzas de tratamientos de fachadas y cubiertas, incluidos los porches y las plantas bajas.

— Tratamiento detallado de los espacios públicos con indicación de soluciones de pavimentación, jardinería y mobiliario urbano.

###### c. Requisitos Documentales

Los planes de ordenación que definan las alineaciones y rasantes de la edificación y urbanización, se grafiarán a escala mínima 1/500 en el caso de las zonas industriales y a escala 1/200 en el de las zonas residenciales. En estos planos se recogerán con precisión las soluciones de encuentro de la edificación con el terreno urbanizado y, en concreto, las de los elementos en los que se establezcan servidumbres de uso público (porches, accesos a garajes, etc.).

##### 2.2.1.2. Estudio de Detalle

###### a. Criterios de Ordenación

Los Estudios de Detalle deberán respetar íntegramente las determinaciones de ordenación establecidas en las fichas urbanísticas, con excepción de los pequeños reajustes de medidas que exijan la adaptación del planeamiento a escalas más amplias.

###### b. Contenido

El contenido de los Estudios de Detalle se limitará a lo previsto en el art. 65 del Reglamento de Planeamiento y respetará las determinaciones de los planes que desarrollan.

###### c. Requisitos fundamentales

Los planos de ordenación que definan las alineaciones y rasantes de la edificación se grafiarán a escala mínima 1/200 y en los mismos se recogerán con precisión las soluciones de encuentro de la edificación con el terreno urbanizado y, en concreto, las de los elementos en los que se establezcan servidumbres de uso público (porches, accesos a garajes, etc.).

###### d. Estudios de Detalle no previstos por las Normas

Los PERI podrán proponer la formación de E.D. para el desarrollo pormenorizado de alguna de las determinaciones de la ordenación, dentro de los límites establecidos por el Reglamento de Planeamiento para esta figura urbanística.

##### 2.2.1.3. Proyecto de Urbanización

Tal y como se especifica en el art. 57 del T.R.L.S., las obras de urbanización en suelo urbano se ejecutarán por medio de Proyectos de Urbanización y de proyectos de obras ordinarias (entre los que se encuentran los proyectos de obras complementarias de la edificación).

El contenido y requisitos documentales de todos estos proyectos, darán cumplimiento a lo establecido al respecto por el reglamento de planeamiento del T.R.L.S. y por la normativa de Edificación vigente.

La iniciativa de redacción corresponderá en los proyectos de Urbanización a los particulares o al Ayuntamiento, en función del sistema de actuación establecido y al promotor de las obras ordinarias o proyectos de obras complementarias de la edificación.

### 2.2.2. Gestión del Planeamiento

La actuación sobre las diversas áreas urbanísticas en suelo urbano, se realizará siempre por unidades de ejecución completas, según queden delimitadas en el planeamiento que las desarrolle.

No podrán efectuarse obras de edificación o urbanización en suelo urbano, sin que hayan sido de forma previa aprobados definitivamente los Planes Especiales de reforma interior, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y Proyectos de Reparcelación o Compensación, que resulten exigibles por el T.R.L.S. o por las presentes Normas. El ejercicio de la facultad de edificar podrá atenerse a lo establecido por el art. 41 del Reglamento de Gestión Urbanística del T.R.L.S.

Se exceptúan del requisito anterior los solares, que serán edificables aunque estén comprendidos en territorios que carezcan de Plan Especial de Reforma Interior o de Estudio de Detalle y para los cuáles las Normas Subsidiarias de Planeamiento no prevean de modo expreso la necesidad de redactar un proyecto de planeamiento, urbanización o reparcelación, previo a la construcción y urbanización. A estos efectos, se considerarán solares las parcelas que al tiempo de ser solicitada la licencia de edificación reúnan los requisitos exigidos por el art. 82 del T.R.L.S. y que tengan fijados sus frentes y fondos de edificación. Los servicios urbanísticos de estas parcelas deberán ser adecuados y suficientes para los usos previstos en la edificación que se proyecte construir.

En las áreas en las que se establece para su desarrollo la formulación de Planes Especiales de Reforma Interior, no será de aplicación directa el régimen de solares, ya que para el ejercicio de la facultad de edificar será necesaria la aprobación previa de la figura de planeamiento.

El PERI definirá el sistema de actuación, de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo. Asimismo definirá la necesidad de ejecución y el ámbito de los Proyectos de Urbanización y Proyectos de Compensación o Reparcelación.

Los propietarios de suelo afectados por alguna de las actuaciones urbanísticas en suelo urbano, estarán obligados a la cesión gratuita a dominio público de los terrenos estipulados por estas Normas y por el planeamiento que las desarrolle.

Los propietarios de terrenos afectados por alguna actuación urbanística, estarán obligados a sufragar los costes de urbanización estipulados en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística del T.R.L.S. en la proporción que se determine en los aspectos reparcelatorios o en los proyectos de Compensación o Reparcelación.

### 2.2.3. Ejecución del Planeamiento

La ejecución del Planeamiento se realizará por unidades de ejecución, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos o de llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano.

Los ámbitos de actuación para la ejecución de las presentes Normas Subsidiarias en suelo clasificado como urbano, quedarán en principio, restringidos a los definidos en estas Normas y en los correspondientes planos de ordenación, sin detrimento de que, conforme a los requisitos que señala el art. 146 del T.R.L.S. puedan llegar a modificarse los mismos o a delimitarse otras unidades de ejecución, siguiendo el procedimiento establecido en el art. 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La determinación de unidades de ejecución, o la modificación de sus delimitaciones, se formulará por el Ayuntamiento o Entidad urbanística actuante, de oficio o a instancia de los particulares interesados, cualquiera que sea la clase de suelo que corresponda.

Cualquier unidad de ejecución podrá resolverse mediante convenios urbanísticos con el Ayuntamiento, siempre que se garantice el reparto equitativo de derechos y obligaciones, así como las cesiones correspondientes a la administración local. Estos convenios estarán de acuerdo con la Ley del Suelo y en ningún caso contravendrán la Normativa Urbanística vigente.

### 2.2.4. Limitaciones

En suelo urbano sólo se podrá edificar cuando los terrenos adquieran la condición de solar edificable definida en estas Normas, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, estableciéndose como garantías exigibles a tal respecto las siguientes condiciones:

— Que en la solicitud de licencia, el particular interesado se comprometa expresamente a realizar la urbanización simultáneamente a la

edificación, así como a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

— Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente, que garantice la ejecución de las correspondientes obras de urbanización. En el suelo urbano comprendido en unidades de ejecución, no podrá edificarse hasta tanto no esté definitivamente desarrollada y aprobada la unidad correspondiente.

### 2.3. Desarrollo en Suelo Urbanizable

#### 2.3.1. Figuras del Planeamiento que lo desarrollan

##### 2.3.1.1. Planes Parciales

###### a. Objeto

Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto, en el suelo clasificado como urbanizable, desarrollar, mediante la ordenación detallada de una parte de su ámbito territorial, las Normas Subsidiarias del Planeamiento.

No podrán redactarse Planes Parciales sin que, previa o simultáneamente pero en documentos separados, se haya aprobado definitivamente la Norma Subsidiaria del Planeamiento, y en ningún caso, podrá modificar las determinaciones de ésta.

###### b. Contenido

1. Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias.

2. Delimitación de las zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de los usos y tipologías edificatorias.

3. Señalamiento de reservas de terrenos para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión en proporción adecuada a las necesidades colectivas.

4. Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes.

5. Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.

6. Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en la Norma Subsidiaria de Planeamiento.

7. Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, se prevean.

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

9. Plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan.

###### c. Requisitos Documentales

Los Planes Parciales comprenderán los planos de información, incluido el catastral, y los estudios justificativos de sus determinaciones, así como los planos de proyecto, determinación de los servicios y ordenanzas reguladoras necesarias para su ordenación y, en su caso, los que se fijen reglamentariamente.

##### 2.3.1.2. Proyecto de Urbanización

Tal y como se especifica en el art. 57 del T.R.L.S., las obras de urbanización en suelo urbanizable se ejecutarán por medio de Proyectos de Urbanización y de proyectos de obras ordinarias (entre los que se encuentran los proyectos de obras complementarias de la edificación).

El contenido y requisitos documentales de todos estos proyectos, darán cumplimiento a lo establecido al respecto por el reglamento de planeamiento del T.R.L.S. y por la normativa de Edificación vigente.

La iniciativa de redacción corresponderá en los proyectos de Urbanización a los particulares o al Ayuntamiento, en función del sistema de actuación establecido y al promotor de las obras ordinarias o proyectos de obras complementarias de la edificación.

##### 2.3.2. Gestión del Planeamiento

La actuación sobre las diversas áreas urbanísticas en suelo urbanizable, se realizará siempre por unidades de ejecución completas, según queden delimitadas en el planeamiento que las desarrolle.

No podrán efectuarse obras de edificación o urbanización en suelo urbanizable, sin que hayan sido de forma previa aprobados definitivamente los Planes Parciales, Proyectos de Urbanización y Proyectos de Reparcelación o Compensación, que resulten exigibles por el T.R.L.S. o por las presentes Normas. El ejercicio de la facultad de edificar podrá atenerse a lo establecido por el art. 41 del Reglamento de Gestión Urbanística del T.R.L.S.

Los propietarios de terrenos afectados por alguna actuación urbanística, estarán obligados a sufragar los costes de urbanización

estipulados en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística del T.R..L.S.

### 2.3.3. Ejecución del Planeamiento

La ejecución del Planeamiento se realizará por unidades de ejecución, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos o de llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano.

La determinación de unidades de ejecución, o la modificación de sus delimitaciones, se formulará por el Ayuntamiento o Entidad urbanística actuante, de oficio o a instancia de los particulares interesados, cualquiera que sea la clase de suelo que corresponda.

Cualquier unidad de ejecución podrá resolverse mediante convenios urbanísticos con el Ayuntamiento, siempre que se garantice el reparto equitativo de derechos y obligaciones, así como las cesiones correspondientes a la administración local. Estos convenios estarán de acuerdo con la Ley del Suelo y en ningún caso contravendrán la Normativa Urbanística vigente.

### 2.3.4. Limitaciones

En suelo urbanizable sólo se podrá edificar cuando los terrenos adquieran la condición de solar edificable definida en estas Normas, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, estableciéndose como garantías exigibles a tal respecto las siguientes condiciones:

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

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

## 2.4. Desarrollo en Suelo No Urbanizable

### 2.4.1. Figuras de Planeamiento que lo desarrollan

#### 2.4.1.1. Planes Especiales

##### a. Criterios de Ordenación

Los Planes Especiales darán cumplimiento a los criterios y objetivos y demás extremos especificados en la ficha urbanística

correspondiente y al conjunto de determinaciones generales y particulares contenidas en los diferentes documentos de las presentes Normas Subsidiarias.

##### b. Contenido

Además del contenido propio de esta figura de planeamiento, según establece el Reglamento de la Ley sobre Régimen del Suelo y de las determinaciones específicas que se exijan en cada caso, los Planes Especiales definirán pormenorizadamente el aprovechamiento de los distintos ámbitos de actuación que propongan.

##### c. Requisitos Documentales

Serán los especificados para los mismos en el T.R.L.S. y en el Reglamento de Planeamiento.

### 2.4.2. Actuaciones en Suelo No Urbanizable

De acuerdo con las prescripciones de la T.R.L.S. en el Suelo No Urbanizable no son posibles otras actuaciones que las derivadas de la aplicación de los artículos 15 y 16 del T.R.L.S., de acuerdo con la regulación contenida en las normas específicas de estas Normas Subsidiarias.

Por tanto, no es posible acometer ninguna actuación tendente a la urbanización de esta clase de suelo, o la creación de núcleos de población tal y como queda definido en estas Normas Subsidiarias.

Podrán redactarse Planes Especiales para la creación de sistemas generales o equipamientos con este tipo de suelo.

## 3. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

### 3.1. Derechos y deberes en Suelo Urbano

#### 3.1.1. Derechos de los propietarios de Suelo Urbano

Los propietarios del suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca la legislación urbanística y el planeamiento.

#### 3.1.2. Deberes de los propietarios de Suelo Urbano

1. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen —si aún no la tuvieran— la condición de solar, y edificarlos en plazo si se encontraran en

ámbitos para los que así se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo.

2. Los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán asumir los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito.

c) Correspondiente, a efectos de su gestión.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del correspondiente ámbito.

e) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

g) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

### 3.2. Derechos y deberes en Suelo Urbanizable

#### 3.2.1. Derechos de los propietarios de Suelo Urbanizable

Los propietarios de suelo clasificado como Urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. Además, tendrán derecho a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística.

#### 3.2.2. Deberes de los propietarios de Suelo Urbanizable

La transformación del suelo clasificado como urbanizable comparará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

1. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos estén incluidos.

2. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al ámbito correspondiente.

3. Costear, y en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general.

4. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente; este porcentaje, que tiene carácter de máximo, podrá ser reducido por la legislación urbanística. Asimismo, esta legislación podrá reducir la participación de la Administración actuante en las cargas de urbanización que correspondan a dicho suelo.

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

6. Costear o ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente.

7. Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

#### 3.2.3. Usos y obras provisionales

En el suelo comprendido en sectores o ámbitos ya delimitados con vistas a su desarrollo inmediato, en tanto no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento general, que habrán de cesar, y en todo caso, ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare la Administración urbanística. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

### 3.3. Derechos en Suelo No Urbanizable

#### 3.3.1. Derechos de los propietarios de Suelo No Urbanizable

1. Los propietarios de suelo clasificado como No Urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos, debiendo destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.

Excepcionalmente, a través del procedimiento previsto en la legislación urbanística, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público, previa justificación de que no concurren las circunstancias previstas en el apartado 1 del artículo 9 de la Ley.

2. En el suelo No Urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria de la Junta de Extremadura al respecto (Decreto 46/1997, de 22 de abril, sobre Extensión de las unidades Mínimas de Cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura).

#### 4. INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

##### 4.1. Competencia y procedimiento

###### 4.1.1. Competencia

La competencia se regula según el art. 243 del T.R.L.S.

###### 4.1.2. Procedimiento

Según el art. 242.5 del T.R.L.S. “El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo prevenido en la legislación de régimen local aplicable”, concretamente, si no existe otro específicamente ordenado por disposición de superior o igual jerarquía, en el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales de 1955, del cual se extrae el siguiente proceso.

Se presentará en el Registro General de la Corporación, y si se refieren a ejecución de obras e instalaciones, deberá acompañarse proyecto técnico con ejemplares para cada uno de los organismos que hubieren de informar la petición.

En el plazo de los cinco días siguientes a la fecha del Registro, se remitirán los duplicados a cada uno de los aludidos organismos.

Los informes de éstos deberán remitirse a la corporación diez días antes, al menos, de la fecha en que terminen los plazos indicados en el apartado número 5, transcurridos los cuales se entenderán informadas favorablemente las solicitudes.

Si resultasen deficiencias subsanables se notificarán al peticionario antes de expirar el plazo a que se refiere el número 5º para que dentro de los quince días pueda subsanarlas.

Las licencias para actividades personales, parcelaciones en sectores para los que exista aprobado un plan de urbanismo, obras

e instalaciones industriales menores y apertura de pequeños establecimientos, habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de un mes, y las de nueva construcción o reforma de grandes edificios e industrias, apertura de mataderos, mercados particulares y en general, grandes establecimientos, en el de dos, a contar de la fecha en que la solicitud hubiere ingresado en el registro general.

El cómputo de estos plazos quedará suspendido durante los quince días que señala el número 4º, contados a partir de la notificación de la deficiencia.

Si transcurriesen los plazos señalados en el número 5º, con la prórroga del periodo de subsanación de deficiencias, en su caso, sin que hubiere notificado resolución expresa:

El peticionario de licencia de parcelación, en el supuesto expresado, construcción de inmueble o modificación de la estructura de los mismos, implantación de nuevas industrias o reformas mayores de las existentes, podrán acudir a la Comisión de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, y si en el plazo de un mes no se notificase al interesado acuerdo expreso, quedará otorgada la licencia por silencio administrativo.

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

Si la licencia instada se refiere a obras o instalaciones menores, apertura de toda clase de establecimientos y, en general, a cualquier otro objeto no comprendido en los dos apartados anteriores, se entenderá otorgada la licencia por silencio administrativo.

##### 4.2. Licencias en Suelo Urbano y Urbanizable

###### 4.2.1. Actos sujetos a la obtención de licencia municipal

De acuerdo con lo establecido en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística vigente (R.D.U.), estarán sujetos a la obtención previa de licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

- 1) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de toda clase de nueva planta.
- 2) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- 3) Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de toda clases existentes.

- 4) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- 5) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- 6) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 del T.R.L.S.
- 7) Las obras de instalación de servicios públicos.
- 8) Las parcelaciones urbanísticas.
- 9) Los movimientos de tierra tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanizar o de Edificación aprobado o autorizado.
- 10) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- 11) Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado I del artículo 136 de la Ley del Suelo.
- 12) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones en general.
- 13) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- 14) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- 15) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- 16) La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
- 17) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- 18) Las segregaciones de fincas rústicas.
- 19) Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

Se exceptúan de la sujeción a licencia municipal aquellas obras a realizar sobre las carreteras estatales, tales como ensanches de

plataformas o mejoras del trazado actual, obras de conservación, acondicionamientos, etc., así como también las obras que afecten a los elementos funcionales de las mismas, al estar considerados como bienes de dominio público, todo ello a tenor de lo establecido en el art. 12 de la Ley 25/1988 de Carreteras de 29 de julio, el art. 55 del Reglamento General de carreteras de 2 de septiembre de 1994, el art. 244 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y el art. 84.1-b de la ley 7/1985 Reguladora de Bases del Régimen Local.

#### 4.2.2. Competencia, procedimiento y efectos

La competencia para otorgar licencias corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en el T.R.L.S.

Las licencias se otorgarán o denegarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la Ley del Suelo, de las NNSS y del Planeamiento de desarrollo, legalmente aprobados y su concesión o denegación será motivada.

Las licencias de edificación de nueva planta, reforma o ampliación, demolición y parcelación tendrán por objeto comprobar que el proyecto presentado se ajusta al ordenamiento urbanístico aplicable.

Las licencias de primera ocupación o utilización de los edificios e instalaciones y las de apertura de locales, tendrán por objeto comprobar que la construcción, reforma, ampliación o demolición y las instalaciones, se ajustan íntegramente a las previsiones del proyecto previamente aprobado por el Ayuntamiento al conceder la licencia de obras. A toda solicitud de este tipo se acompañará Certificación, expedida por técnico competente, acreditativa de las medidas de seguridad del edificio, local, recinto o instalaciones.

Cuando se trate de edificios, locales o instalaciones en los que se vaya a desarrollar alguna actividad a la que sea de aplicación el Reglamento A.M.I.N.P., deberá tramitarse, previamente a la licencia de obra, la licencia de apertura de la actividad o de la instalación.

Las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas y electricidad no podrán formalizar ningún contrato definitivo, sólo los provisionales para la ejecución de las obras y mientras duren éstas, sin que se acredite por el solicitante el otorgamiento de la licencia de primera ocupación o utilización y de apertura, en su caso.

El procedimiento se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones del T.R.L.S., de estas NNSS y demás normas reguladoras.

Entre la documentación que es preciso presentar ante el Ayuntamiento para la concesión de la Licencia, se encontrará el correspondiente Proyecto de Ejecución de Obras, cuyo contenido, alcance y competencia del técnico redactor, vendrán determinados por lo establecido al respecto en la Ley de Ordenación de la Edificación (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, Jefatura del Estado).

En aquellos casos en los que no sea preceptiva, por las características propias de las obras a realizar, la redacción de un Proyecto de Ejecución de Obras (según el artículo 2 de la Ley), el promotor habrá de presentar junto con la solicitud de licencia, una memoria comprensiva de todos los trabajos a realizar, valorados convenientemente. Esta Memoria Valorada requerirá o no la firma de un técnico competente, en función de la envergadura de la intervención, para determinar lo cual se aplicará el siguiente criterio:

— No requerirán firma de técnico competente las valoraciones de obras que afecten a elementos de acabado de los edificios, (como solerías, revestimientos horizontales y verticales de cualquier tipo), a la reposición de las carpinterías de madera o metálicas, cerrajerías, pinturas y vidrios, materiales de cubrición de cubierta, así como a la modificación o complementación de las instalaciones de fontanería y electricidad.

— Sí requerirán la firma de técnico aquellas otras obras que afecten de forma parcial a la estructura, tabiquería o elementos de soporte de las cubiertas o que desarrollen instalaciones complejas.

#### 4.3. Licencias en Suelo No Urbanizable

En los terrenos del término municipal clasificados como no urbanizables no podrán autorizarse otras actuaciones que las relativas a los usos característicos o compatibles señalados para cada área y que se ajusten a las condiciones específicas de edificación establecidas.

En el otorgamiento de licencias de actuaciones vinculadas al uso agropecuario y al mantenimiento y servicio de las obras públicas, se observará el procedimiento establecido para suelo urbano.

En las concesiones de licencias de obras o actividades de interés público o social, y de edificaciones destinadas a vivienda familiar, se seguirán los trámites que a continuación se indican:

El procedimiento se iniciará mediante petición del interesado al Ayuntamiento, en la que se haga constar, o se acompañen, los siguientes extremos y documentación:

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

— Emplazamiento y extensión de la finca objeto de actuación, reflejados en planos a escala 1:10.000 y 1:1.000 de la cartografía municipal.

— Memoria descriptiva y justificativa de la actuación que se pretende llevar a cabo, de la dotación de servicios de que disponen los terrenos en relación con las características de la actividad a desarrollar, de la compatibilidad del uso a que se refiere la misma, de las circunstancias determinantes de su utilidad pública o interés social y de su necesidad de emplazamiento en el área propuesta en cada caso y de la no formación de núcleo de población.

— En las solicitudes relativas a obras y actividades mayores se completará la documentación a aportar con el proyecto técnico definitivo de las mismas, suscrito por facultativo habilitado y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

— Para actividades y obras menores, bastará con la presentación del presupuesto estimado de las obras.

El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en el plazo máximo de quince días.

La citada Comisión someterá el expediente a información pública durante veinte días en sus propias dependencias y en el Ayuntamiento.

Agotado dicho plazo, la Comisión evaluará el contenido de la solicitud y del informe municipal emitido, y en su caso el de las alegaciones presentadas en el trámite de información pública y de los informes presentados acerca de las mismas, por sus propios asesores técnicos y resolverá lo que proceda en consecuencia.

La resolución dictada se notificará al Ayuntamiento y al petionario interesado.

El Ayuntamiento, en los diez días siguientes al de la notificación fehaciente de la resolución adoptada por la Comisión de Urbanismo, procederá a la expedición de la correspondiente licencia municipal, cuando aquélla fuera favorable.

En cuanto a los casos de deficiencias subsanables, y al cómputo y ampliación de los plazos establecidos, se seguirán las directrices marcadas en los apartados 4º y 5º del procedimiento para el otorgamiento de licencias en suelo urbano.

#### 4.4. Protección de la legalidad urbanística

Las vulneraciones de las prescripciones contenidas en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan en el planeamiento de aplicación, tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo, al margen de las órdenes de suspensión o demolición expresadas en el artículo anterior, la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación del resarcimiento de daños e indemnización de perjuicios con cargo a los mismos, todo ello con independencia de las responsabilidades de orden penal en que hubieran podido incurrir los infractores.

Las infracciones urbanísticas se sancionarán de acuerdo con las determinaciones que al respecto se contienen en el capítulo II, del título VII del T.R.L.S. y concordantes del Reglamento de Disciplina Urbanística, y con arreglo a lo establecido en los artículos 133 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo.

#### 4.5. Inspección Urbanística

Las funciones de vigilancia general de ordenamiento establecido y de comprobación del cumplimiento de las condiciones particulares exigidas en la edificación y uso del suelo corresponden al Ayuntamiento, que las ejercerá a través de sus servicios de inspección urbanística.

El control de las actuaciones se llevará a efecto en los plazos que para cada tipo de obra fije el Ayuntamiento en la misma licencia.

En todos los controles e inspecciones que hayan de llevarse a efecto se observarán las siguientes instrucciones:

— Los promotores de la actuación o, en su caso, los constructores de las obras y los técnicos encargados de la dirección facultativa, quedarán obligados a comunicar al Ayuntamiento, con una anticipación mínima de cinco días, la fecha procedente para la inspección que corresponda de acuerdo con los plazos y fases fijados.

— Transcurridas 48 horas desde la fecha fijada sin que se haya efectuado la inspección municipal, ésta se dará por producida.

— Los técnicos municipales encargados de la inspección, levantarán actas o emitirán informes de la comprobación realizada.

— Si de la misma se dedujera la inadecuación de los actos a la licencia concedida, se dará cuenta a los interesados y a la Corporación Municipal, para que proceda en consecuencia.

— En el control de la ejecución de obras que afecten o se destinasen al servicio y dominio público, los técnicos municipales encargados de su inspección podrán exigir cuantas pruebas y comprobaciones técnicas de carácter justificado consideren pertinentes.

#### 4.6. Estado ruinoso de las edificaciones

Cuando una edificación, o parte diferenciada de la misma, estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, procederá a la declaración municipal de tal estado y si existiese peligro inminente para la estabilidad del edificio, ordenará el desalojo de sus ocupantes y las medidas necesarias para garantizar la seguridad pública y de las construcciones colindantes.

Se considerará que una edificación está en estado ruinoso, cuando en la misma concurren alguna de las siguientes circunstancias:

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

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

— Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser realizadas por encontrarse el edificio en situación fuera de ordenación.

En la tramitación del expediente de declaración del estado de ruina de un inmueble se seguirá el procedimiento señalado en los artículos 18 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística, con los efectos allí prevenidos, y en su resolución se incluirá la orden de demolición en el plazo que se establezca, si aquélla es positiva, o la de ejecución de las obras de reparación necesarias, en caso contrario.

En el caso de estado ruinoso de edificios catalogados, deberá tenerse en cuenta el artículo 35 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

#### 4.7. Conservación de inmuebles

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones particulares, edificaciones, instalaciones y elementos urbanos, deberán mantenerlos

en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

A tales efectos se observará lo siguiente:

— El mantenimiento de las debidas condiciones de seguridad incluirá la conservación de la estructura de soporte del edificio, de sus muros exteriores de cerramiento y materiales de revestido de fachadas, de su cubierta y de todos sus elementos anejos exteriores (anuncios, marquesinas, escaparates, ménsulas, voladizos, etc.), de forma que quede totalmente garantizada la seguridad de los ocupantes del propio edificio y de los transeúntes, de las construcciones medianeras y de los espacios públicos.

— El deber de conservación de la salubridad pública obligará a los titulares de terrenos y edificios a efectuar las operaciones de limpieza y a realizar las obras precisas para evitar la aparición de circunstancias (acumulación de basuras y escombros, formación de focos de infección, producción de filtraciones, etc.) que puedan deteriorar las condiciones higiénicas y ambientales de las áreas públicas y de las edificaciones colindantes.

— El mantenimiento del ornato público supondrá la obligatoriedad de conservación de las condiciones estéticas de las construcciones mediante la ejecución de las obras de adecentamiento (limpieza y pintura de fachadas, reparación de revestimientos, reposición de carpintería, etc.) que fuesen necesarias.

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, ordenará la ejecución de las obras expresadas cuando las mismas no fueran directamente realizadas por los propietarios afectados.

#### 4.8. Fomento de la edificación

A los propietarios de parcelas y fincas urbanas no edificadas o en las que existiesen construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas a la ordenación urbanística establecida, y que reúnan los requisitos establecidos para su edificación, el Ayuntamiento les requerirá para que el plazo máximo de dos años, inicien su construcción o las obras de adecentamiento que el Ayuntamiento estime oportunas en cada caso particular.

#### 4.9. Licencia de primera ocupación

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

El Ayuntamiento, previa comprobación de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto, o en su

caso, a las condiciones impuestas en la licencia de construcción, otorgará la licencia de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

### 5. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

#### 5.1. Definiciones

##### 5.1.1. Alineaciones

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

##### 5.1.2. Alineaciones oficiales

Son definidas por los planos de ordenación que forman parte de las Normas Subsidiarias o de los planes y proyectos que las desarrollan.

Definen los límites exteriores de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos construidos por la red viaria y la red de espacios libres.

Definen la separación entre las zonas de diferente ordenanza dentro de los ámbitos pertenecientes al suelo urbano.

Definen la delimitación de los equipamientos con independencia de su asignación a sistemas generales.

##### 5.1.3. Parcelación urbanística

Es la división simultánea o sucesiva de terrenos clasificados como suelo urbano en dos o más lotes o parcelas.

##### 5.1.4. Parcela

Se define como parcela toda porción de suelo delimitado con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, y conseguir de esta forma la condición de solar, que la supondrá apta para ser edificada.

##### 5.1.5. Parcela mínima

Es la parcela neta edificable de dimensiones suficientes para su consideración como solar edificable, de acuerdo con lo que al respecto se señale para cada tipología edificatoria o zona normativa.

##### 5.1.6. Solar

Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación que reúna los siguientes requisitos:

— Que esté urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el planeamiento, y si éste no existiere

o no las concretare, se precisa que cuente con acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, además de que la vía a la que la parcela dé frente, tenga pavimentación de calzada y encintado de aceras.

— Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

Se consideran igualmente solares aquellas parcelas incluidas en zonas con ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos sus dos terceras partes.

#### 5.1.7. Ocupación de parcela

Es la superficie de la parcela neta edificable ocupada por la construcción en cada una de sus plantas, incluyéndose en el cómputo de dicha superficie los voladizos interiores, tanto abiertos como cerrados, que llegasen a edificarse.

#### 5.1.8. Frente de parcela

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior de la misma, salvo vía o espacio público.

Por frente mínimo, se entiende el menor permitido para que pueda considerarse la parcela edificable.

#### 5.1.9. Fondo de parcela

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el linde posterior, medida perpendicularmente en cada punto de la alineación exterior o de la calle.

#### 5.1.10. Ancho de la calle, distancia entre alineaciones

Se entiende por ancho de la calle o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente entre las alineaciones oficiales exteriores que definen dicha calle en el punto más favorable.

#### 5.1.11. Edificios e instalaciones fuera de ordenación

Tendrán tal consideración las instalaciones y edificios erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de estas normas que resultaren disconformes con las mismas o con las que pudieran aprobarse como complementarias o en desarrollo de las Normas Subsidiarias.

#### 5.1.12. Espacios libres privados

Es la parte de parcela que, independientemente de su titularidad pública o privada, es de uso privado.

#### 5.1.13. Espacios libres públicos

Son los integrantes de espacios de dominio y uso público, más aquellas partes no edificables de las parcelas, que independientemente de su titularidad pública o privada, son de uso público.

#### 5.1.14. 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.

### 5.2. Condiciones de parcelación

Para cualquiera de los tipos de uso y tipologías definidos en las presentes Normas, se establece como parcela mínima a efectos de parcelación y edificación la que reúna las características dimensionales y de superficie que aparecen definidas en los capítulos correspondientes para cada tipo de suelo.

No obstante lo que aparezca en dicho articulado, todas aquellas parcelas que constituyan una unidad independiente, bien por encontrarse inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas o por estar registradas como parcela catastral, se considerarán también como mínimas a los efectos antedichos.

Se podrán realizar segregaciones de parcelas inferiores a la mínima en las siguientes condiciones:

— Que la finca matriz restante mantenga los mínimos dimensionales y superficiales exigidos.

— Que la parte segregada sea a su vez agregada a alguna otra finca colindante.

### 5.3. Condiciones de aprovechamiento

#### 5.3.1. Definiciones

##### Edificabilidad bruta de parcela edificable

Es la máxima relación de superficie construible que se asigna por las Normas Subsidiarias a una parcela edificable. Viene expresada en  $m^2$ , sobre  $m^2$  de parcela edificable.

##### Superficie máxima construible

La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por las Normas Subsidiarias se deducirá multiplicando la edificabilidad bruta de la parcela edificable por la superficie de la parcela edificable.

### Superficie ocupable de parcela edificable

Es la máxima porción de parcela edificable que podría quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre plano horizontal, de las líneas externas de toda la edificación, incluso la subterránea y los vuelos.

### Fondo máximo edificable

Es la mayor profundidad de la edificación permitida por las Normas Subsidiarias a partir de la alineación exterior de la parcela. Se expresa en metros y se medirá como longitud perpendicular a la alineación exterior.

## 5.4. Condiciones de uso

La Normativa general que se desarrolla a continuación establece la regulación del uso del terreno en el término municipal de BERLANGA, independientemente de la clase de suelo a que se refiera, y con las limitaciones establecidas en cada normativa particular.

### 5.4.1. Régimen de Uso del Suelo

A efectos de la regulación de usos por las ordenanzas de la presente normativa y por las ordenanzas que se incluyan en otros planes de desarrollo de la misma, se distinguen los siguientes usos de los edificios y, en su caso, de los espacios libres adscritos a los mismos.

#### 5.4.2. Uso residencial

Se define genéricamente como aquél capaz de englobar los siguientes usos:

##### 5.4.2.1. Uso residencial unifamiliar

Es la situada en parcela independiente, en tipología de edificio aislado, o adosado horizontalmente a otros del mismo o distinto uso, con acceso exclusivo y autónomo desde la vía pública o espacio libre colindante.

##### 5.4.2.2. Uso residencial plurifamiliar

Es la agrupada horizontal o verticalmente con otras, formando edificio con acceso común desde la vía pública o espacio libre colindante y hasta la entrada de cada vivienda, tales que les pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

#### 5.4.3. Uso industrial

Se incluyen en este uso entre otras las actividades e instalaciones siguientes:

- Las industrias de fabricación, transformación y montaje de todo tipo de bienes y productos.
- Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con suministro a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores, con o sin servicio de venta directa.
- Los talleres de reparación.
- Las estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes.
- Las actividades que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.

Los diversos usos industriales se clasifican en categorías atendiendo a la incomodidad, nocividad, insalubridad y peligrosidad que puedan ocasionar o suponer en relación con el medio ambiente y el entorno en el que estén situadas.

Se distinguen las siguientes categorías:

##### 5.4.3.1. Uso industrial que se puede ubicar en cualquier punto del Término Municipal (Industrial I)

Comprende las actividades clasificadas como molestas en el Nomenclátor del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, y publicado en el B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre, y corrección de errores en el B.O.E. nº 57, de 7 de marzo de 1962. Actividades que por sus características, o por la susceptibilidad de aplicarles las adecuadas medidas correctoras, no incomoden por desprendimientos de gases, polvos y olores, ni den lugar a ruidos, vibraciones molestas para el vecindario, ni resulten insalubres, nocivas o peligrosas para los ocupantes o usuarios del resto del edificio o de los edificios colindantes y próximos.

##### 5.4.3.2. Uso industrial que se puede ubicar exclusivamente en Suelo Industrial (Industrial II)

Comprende las actividades clasificadas como insalubres y nocivas en el Nomenclátor del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre y publicado en el B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre, y corrección de errores en el B.O.E. nº 57, de 7 de marzo de 1962. Actividades que por sus características, e incluso aunque sean susceptibles de aplicarles las adecuadas medidas correctoras, incomoden por desprendimientos de gases, polvos y olores, y den lugar a ruidos, vibraciones molestas para el vecindario, y resulten

insalubres, nocivas o peligrosas para los ocupantes o usuarios del resto del edificio o de los edificios colindantes y próximos.

#### 5.4.3.3. Uso Industrial que se puede ubicar exclusivamente fuera del Núcleo Urbano (Industrial III)

Comprende las actividades clasificadas como peligrosas en el Nomenclátor del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre y publicado en el B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre, y corrección de errores en el B.O.E. nº 57, de 7 de marzo de 1962. Actividades que por sus características resulten peligrosas para los ocupantes o usuarios del resto del edificio o de los edificios colindantes y próximos.

#### 5.4.4. Uso espacios libres y zonas verdes

Se define genéricamente como aquél capaz de englobar los siguientes usos:

##### 5.4.4.1. Uso parque

Es el que se desarrolla en aquellos espacios públicos no edificados, en los que se puede inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo, destinados a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo siempre que predominen las zonas verdes sobre las pavimentadas, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de condiciones ambientales.

##### 5.4.4.2. Uso jardines

Es el que se desarrolla en aquellos espacios públicos no edificados, en los que no se puede inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo, destinados a la plantación de arbolado y jardinería, con el tratamiento de suelo adecuado a este uso, y cuyo objeto es el embellecimiento de las vías públicas.

##### 5.4.4.3. Uso plazas

Es el que se desarrolla en aquellos espacios públicos no edificados, definidos en su perímetro total o parcialmente por edificaciones y cuyo objeto es favorecer la relación y el descanso de la población, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, siempre que predominen las zonas pavimentadas sobre las zonas verdes.

##### 5.4.4.4. Uso área peatonal

Es el que se desarrolla en aquellas vías públicas cuyo objeto es servir de comunicación exclusivamente peatonal, admitiéndose el tráfico restringido de vehículos.

#### 5.4.4.5. Uso espacios libres

Es el que se desarrolla en aquellos espacios públicos no edificados, en los que se puede inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo, definidos en su perímetro total o parcialmente por edificaciones y cuyo objeto es favorecer la relación y el descanso de la población, admitiéndose diversos tratamientos del suelo.

#### 5.4.5. Uso terciario

Se define genéricamente como aquél capaz de englobar los siguientes usos:

##### 5.4.5.1. Uso hostelería

Es el que se desarrolla en aquellos edificios o parte de los mismos destinados a alojamientos comunitarios como hoteles, pensiones, residencias de ancianos, de estudiantes y otros equiparables como conventos, cuarteles, etc.

##### 5.4.5.2. Uso comercial

El que se desarrolla en edificio o parte del mismo que se construya con la finalidad exclusiva de desarrollar la actividad de comercio al por mayor o al por menor en locales abiertos al público, la de almacenes comerciales, la de cafeterías pubs, bares y restaurantes y la de prestación de servicios privados al público, tales como peluquerías, salones de belleza, recogida de prendas para tintorería o similares.

Los usos comerciales que por sus características, materiales, medios utilizados, o manipulados o almacenados, originen molestias importantes o generen riesgos para la salubridad o seguridad de las personas o de las cosas se registrarán por las normas aplicables al suelo industrial. Otros que por su magnitud planteen problemas de acceso, grandes estacionamientos de vehículos o la necesidad de amplios espacios libres complementarios, estarán sujetos a las restricciones impuestas en cada área.

##### 5.4.5.3. Uso aparcamiento

El que se desarrolla en edificio o parte del mismo que se construya con la finalidad exclusiva de guarda de vehículos.

##### 5.4.5.4. Uso oficinas

El que se desarrolla en edificio o parte del mismo que se construya con la finalidad exclusiva de desarrollar las actividades

administrativas, incluidas las de banca, bolsa y seguros, gestorías y estudios profesionales y análogas.

#### 5.4.6. Uso equipamiento

Se define genéricamente como aquel capaz de englobar los siguientes usos:

##### 5.4.6.1. Uso docente

El que se desarrolla en edificio o parte del mismo que se construya con la finalidad exclusiva de desarrollar las actividades de educación, el de la enseñanza en todos sus grados y modalidades (incluidas las guarderías infantiles), los museos, bibliotecas, salas de exposiciones, de conferencias, conservatorios de música, centros de estudios de fomento y propagación del saber.

##### 5.4.6.2. Uso deportivo

El que se desarrolla en edificio o parte del mismo que se construya con la finalidad exclusiva de desarrollar la práctica y enseñanza de los ejercicios de la cultura física y deportes.

##### 5.4.6.3. Uso sanitario

El que se desarrolla en edificio o parte del mismo que se construya con la finalidad exclusiva de desarrollar el tratamiento o alojamiento de enfermos (sanatorios, hospitales, clínicas, ambulatorios, dispensarios, consultorios y similares).

También se incluyen en el uso sanitario las clínicas veterinarias y establecimientos equiparables.

##### 5.4.6.4. Uso cultural

El que se desarrolla en edificio o parte del mismo que se construya con la finalidad exclusiva de desarrollar las manifestaciones comunitarias del ocio y del tiempo libre. A título enunciativo, comprende los teatros, cines, salas de fiesta, sociedades recreativas y gastronómicas.

##### 5.4.6.5. Uso administrativo público

El que se desarrolla en edificio o parte del mismo que se construya con la finalidad exclusiva de desarrollar actividades administrativas públicas, tales como: Ayuntamientos, oficinas de servicios municipales, del Estado, de las provincias y demás administraciones públicas, juzgados, centros de correos, teléfonos, etc.

##### 5.4.6.6. Uso mercado

El que se desarrolla en edificio o parte del mismo que se construya con la finalidad exclusiva de desarrollar actividades propias de la compra y venta al por mayor o al detalle de mercancías.

##### 5.4.6.7. Servicios urbanos

El que se desarrolla en edificio o parte del mismo que se construya con la finalidad exclusiva de desarrollar actividades tales como cementerios y recogida y eliminación de residuos.

##### 5.4.6.8. Uso religioso

El que se desarrolla en edificio o parte del mismo que se construya con la finalidad exclusiva de desarrollar las actividades derivadas de las prácticas religiosas. Comprende las iglesias, capillas, conventos, centros parroquiales y análogos.

##### 5.4.6.9. Uso defensa y cuerpos de policía

Es el que se desarrolla en aquellos edificios o parte de los mismos destinados a cuarteles de la guardia civil, de policía, del ejército, etc.

#### 5.4.7. Uso infraestructuras de comunicaciones y transporte

Se define genéricamente como aquél capaz de englobar los siguientes usos:

##### 5.4.7.1. Uso viario

Comprende los espacios que se dedican tanto a la comunicación peatonal como rodada y de aparcamiento.

##### 5.4.7.2. Uso transporte

El que se desarrolla en edificio o parte del mismo que se construya con la finalidad exclusiva de desarrollar actividades relacionadas con el transporte público de pasajeros y mercancías por carretera, tales como estaciones de autobuses.

##### 5.4.7.3. Uso ferroviario

El que se desarrolla en edificio o parte del mismo que se construya con la finalidad exclusiva de desarrollar actividades relacionadas con el transporte público de pasajeros y mercancías por ferrocarril, tales como estaciones de trenes.

##### 5.4.7.4. Uso estación de servicio

El que se desarrolla en edificio o parte del mismo que se construya con la finalidad exclusiva de desarrollar actividades relacionadas con el suministro y almacenamiento de combustible para el

transporte público o privado de pasajeros y mercancías por carretera, tales como gasolineras.

#### 5.4.8. Uso primario

Se define genéricamente como aquél capaz de englobar los siguientes usos:

##### 5.4.8.1. Uso agrícola

El que se desarrolla en espacio, edificio o parte del mismo que se construya o destine a la finalidad exclusiva de la explotación o almacenamiento de los recursos agrícolas del suelo.

##### 5.4.8.2. Uso ganadero

El que se desarrolla en espacio, edificio o parte del mismo que se construya o destine a la finalidad exclusiva de la explotación o almacenamiento de los recursos ganaderos.

##### 5.4.8.3. Uso forestal

El que se desarrolla en espacio, edificio o parte del mismo que se construya o destine a la finalidad exclusiva de la explotación o almacenamiento de los recursos forestales del suelo.

##### 5.4.8.4. Uso extractivo

El que se desarrolla en espacio, edificio o parte del mismo que se construya o destine a la finalidad exclusiva de la explotación o almacenamiento de los recursos mineros del suelo o subsuelo.

#### 5.4.9. Tipos de usos

Se detallan a continuación las principales funciones y actividades que se entienden comprendidas dentro de cada uno de los usos de la anterior clasificación.

Por su idoneidad para su localización, un uso puede ser considerado según estas Normas como:

##### 5.4.9.1. Uso principal

Es aquél de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

##### 5.4.9.2. Uso complementario

Es aquél que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios. Todo esto sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

##### 5.4.9.3. Uso prohibido

Es aquél que por sí mismo o en relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trata, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios.

#### 5.5. Condiciones higiénico-sanitarias

En materia de condiciones higiénico-sanitarias de viviendas y locales, serán de aplicación exclusiva las determinaciones del Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, de la Junta de Extremadura, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

A modo de resumen o compendio de las mismas, se establecen las condiciones básicas derivadas de la referida ley, en lo referente a composición y dimensionado de las viviendas.

##### 5.5.1. Composición y programa de las viviendas

Toda vivienda o apartamento tendrá como mínimo los siguientes espacios o dependencias de diferente uso: baño completo (ducha, lavabo e inodoro), cocina o cocina-comedor, o cocina-estar y un dormitorio doble, que será sala-dormitorio si no se programase una sala independiente o una cocina-estar.

Toda vivienda constará, como mínimo, de tres piezas, salvo en las definidas como estudio:

- Estar-comedor-cocina.
- Dormitorio.
- Baño completo.

Su superficie mínima será de 35 m<sup>2</sup>, a excepción de las definidas como estudio, en las que la función de dormir se realice en un mismo espacio junto con el estar y cocina, cuya superficie útil mínima será de 25 m<sup>2</sup>.

Tratándose de viviendas definidas como estudios, el número de piezas podrá reducirse a dos:

- Pieza principal.
- Baño completo.

##### 5.5.2. Dimensiones mínimas de las viviendas

Según la composición del programa familiar se describen en el cuadro siguiente las superficies, pieza mínima inscribible y altura libre mínima de cada habitación.

HABITACION	SUPERF. ESTUDIO	SUPERF. VVD. 1D	SUPERF. VVD. 2D	SUPERF. VVD.3D	SUPERF. VVD. 4D	PIEZA MINIMA INCRIBIBLE	ALTURA MINIMA LIBRE
Estar		12	12	12	14	2,60x3,0	2,50 2,20 hasta 20% Sup. útil
Comedor			6	8	10	2,40x2,50	2,50 2,20 hasta 20% Sup. útil
Estar-comedor		14	16	18	18 20 (si todos los D. son dobles)	2,60x4,50 D. mín 2,40	2,50 2,20 hasta 20% Sup. útil
Cocina		6	7	8	9	Frente 3,00 D. mín 1,80	2,20
Comedor-cocina		7	8	9	10	Frente 3,00 D. mín 2,00	2,50 2,20 hasta 20% Sup. útil
Estar-comedor-cocina		16	18	20	22	2,60x4,50 D. mín 2,30	
Estar-comedor-cocina-dormitorio	22					D. mín 2,0	2,50 2,20 hasta 20% Sup. útil
Dormitorio principal		10	10	10	10	2,50x2,60	2,50 2,20 hasta 20% Sup. útil
Dormitorio doble			8	8	8	2,20x2,50 2,00x4,00	2,50 2,20 hasta 20% Sup. útil
Dormitorio individual 1				6	6	2,00x2,00	2,50 2,20 hasta 20% Sup. útil
Baño o aseo 1	3	3	3	3	3	D. mín. 1,20	
Baño o aseo 2					1,50	D. mín. 0,90	
TOTAL SUPERF. UTIL MAXIMA VVDA.	25	35	45	60	70	---	---
TOTAL SUPERF. MAX. VVDA. V.PO.		50	70	90	90	---	---
TOTAL SUPERF. MAX. VVDA. V.P.P.	EN FUNCION EL PROGRAMA ESTABLECIDO						

La anchura mínima de pasillo y puertas se regulará por las normas sobre promoción de accesibilidad.

Se preverá un espacio para almacenaje de 0,50 m<sup>2</sup>/persona en dormitorio o espacio de circulación, computando como superficie útil.

#### 5.5.3. Iluminación y ventilación de las viviendas

Se estará a lo dispuesto en el referido Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, de la Junta de Extremadura.

#### 5.5.4. Locales destinados a residencia colectiva

Se estará a lo dispuesto en la Normativa Autonómica que resulte de aplicación.

#### 5.5.5. Locales destinados a otros usos

Se estará a lo dispuesto en la Normativa Específica que resulte de aplicación.

#### 5.6. Condiciones estéticas y de composición

Se establece como premisa básica la adecuación de las construcciones, sea cual sea su ámbito de ubicación, a los parámetros de composición tradicionales de la zona, fundamentalmente en lo referente a las características volumétricas y a la aplicación de materiales adecuados.

La tecnología moderna posibilita, no obstante, la adecuación perseguida con el empleo de nuevos métodos constructivos y materiales, que perfectamente pueden entroncar en el entorno, sin

menoscabo alguno de las condiciones estéticas y ambientales del mismo. Estas Normas dejan abierta esa puerta a la evolución, confiando a la sensibilidad de autoridades, promotores y técnicos la buena aplicación de estos principios.

En cuanto a los criterios compositivos, es de señalar también que las nuevas líneas de intervención abiertas por el Movimiento Moderno en la arquitectura y el urbanismo, orientan el espíritu de estas Normas hacia una flexibilización en la aplicación de los parámetros concretos de intervención, como pueden ser las alineaciones y retranqueos, de forma que se ofrece a la escasa dinámica constructiva un marco de libertad suficiente para animar el proceso sin deterioro, eso sí, del entorno ambiental.

En cuanto a las normas estéticas concretas de aplicación, aunque se definirán más adelante en el capítulo correspondiente de estas Normas, se relacionan, a título de ejemplo, las más significativas:

— En los huecos predominará el macizo sobre el vano y la proporción vertical sobre la horizontal. No se permitirán cuerpos cerrados volados en fachadas.

— Únicamente se permitirán balcones.

— Se permitirán sólo las cubiertas inclinadas y las planas cuando no sean visibles desde la vía pública, prohibiéndose la instalación de buhardillas que rebasen las pendientes de los faldones, así como las cubiertas en Mansarda u otros tipos no representativos de la construcción local.

El material de cubierta será la teja de color rojo o terroso, prohibiéndose la utilización de otro tipo de materiales como el fibrocemento, las pizarras, o las tejas de colores no terrosos.

— Se conservarán y recuperarán, dentro de lo posible, las puertas y los portones de madera existentes. Se tratará de conservar y recuperar la cerrajería tradicional existente.

— El tratamiento de fachadas y medianerías vistas, si existiesen, será enfoscado con acabado en color blanco. Se prohíbe la utilización de materiales distintos a los anteriormente citados, tales como revestimientos cerámicos, pinturas de colores brillantes, etc.

### 5.7. Condiciones medioambientales. Ordenanzas medioambientales

Se definen de forma general y para la totalidad del término municipal de BERLANGA, las condiciones de protección ecológica de los medios urbano y natural, de los niveles contaminantes que garanticen la seguridad de las personas.

Las condiciones se refieren a los siguientes extremos:

Vertidos sólidos (basuras).

Vertidos líquidos (aguas residuales).

Vertidos gaseosos.

Contaminación acústica y vibratoria.

Protección contra incendios.

Protección del medio natural.

#### 5.7.1. Vertidos sólidos (Basuras)

A los efectos de orientar su punto de vertido según las Normas Subsidiarias, los residuos se clasifican en:

- Residuos de tierras y escombros: son aquéllos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización, del deshecho, de las obras, del vaciado del desmonte, etc., pudiendo contener además de áridos otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la ordenanza municipal correspondiente.

- Residuos orgánicos: son aquéllos procedentes de actividades orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y en general no son radiactivos, mineros o procedentes de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de las actividades domésticas.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa aprobada por la Junta de Extremadura, Planes Sectoriales, Ley 42/1975, de la Jefatura de estado sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medioambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal, así como el Real Decreto 1163/1986, de 13 de junio, que lo modifica. Por último previa cualquier modificación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos, deberá estudiarse un plan de gestión para este tipo de residuos tal y como establece la Ley 20/1986, de 14 de mayo.

#### 5.7.2. Vertidos líquidos (aguas residuales)

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1961 "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas" Orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de marzo de 1963, Decreto de la Presidencia de Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de abril de 1980 así como la vigente Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto (B.O.E. de 8 de agosto de 1985) y sus Reglamentos de aplicación.

### 5.7.3. Vertidos gaseosos

Quedan prohibidas todas las emanaciones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo, y desarrollo posterior, así como el Decreto 2414, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en su desarrollo Reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976.

Será también de obligado cumplimiento la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección Atmosférica.

### 5.7.4. Contaminación acústica y vibratoria

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberán adecuarse a lo establecido en la Norma Básica de la Edificación N.B.E.-C.A.-88, el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, la Orden de la Presidencia de Gobierno de 10 de junio de 1965, el Decreto 2/1991, de 8 de enero, del Reglamento de Ruidos de la Consejería de Sanidad y Consumo de la Junta de Extremadura y las Normas Técnicas que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

### 5.7.5. Protección contra incendios

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación N.B.E.-C.P.I.-96.

### 5.7.6. Protección del medio natural

Las construcciones que se realicen en el medio rural deberán cumplir, además de las condiciones de parcela mínima edificable, la normativa referente al impacto ambiental en la Comunidad de Extremadura, en la que se establece la necesidad de elaboración de un Estudio abreviado de Impacto Ambiental en los proyectos de construcción de edificios fuera del suelo urbano o apto para ser urbanizado.

## 5.8. Condiciones de protección

### 5.8.1. Condiciones generales

Las presentes Normas establecen los criterios de protección de los elementos constitutivos del Entorno Urbano y Rural en el municipio de BERLANGA.

A los efectos de estas Normas, será objeto de protección especial el conjunto de los bienes patrimoniales de orden físico, naturales o artificiales, que contribuyen a identificar y caracterizar las áreas del territorio o forman parte de su legado histórico.

La protección efectiva del conjunto de bienes se desarrollará mediante la formulación del correspondiente Catálogo, en el que se incluirá la relación pormenorizada de los elementos que hayan de ser objeto de especial protección.

### 5.8.2. Condiciones de protección en Suelo Urbano

#### Objeto:

Constituirán el patrimonio urbano de especial protección los edificios o conjunto de edificios, las calles, plazas, parques, jardines y demás elementos urbanos, que por su especial significación o por su valor histórico o ambiental conforman la imagen de la ciudad o de los restantes núcleos urbanos municipales.

Asimismo se entenderán incluidas en el patrimonio urbano objeto de especial protección aquellas fincas del suelo urbano o urbanizables en que se haya constatado, o pudiera llegar a constatarse, la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos.

#### Grados de protección:

Grado 1º: Protección integral.

Se incluyen en este nivel de protección las edificaciones que por su carácter monumental o por su valor histórico deben conservarse íntegramente.

Sólo podrán autorizarse en ellas las obras de restauración, conservación, consolidación, reconstrucción de elementos preexistentes y demolición de elementos postizos no integrados en el conjunto.

Grado 2º: Protección estructural.

Grado de protección referida a edificios que por su intrínseco valor arquitectónico han de conservarse, al menos, en su estructura fundamental.

Será obligatorio en ellos la conservación de las fachadas y de los elementos definatorios de su composición espacial y estructura interna, permitiéndose las obras menores de reforma y acondicionamiento interior, además de las autorizadas para el grado anterior.

Grado 3º: Protección formal.

Corresponde este nivel a las construcciones que por su positiva incidencia en la definición del área urbana en que se ubican deben mantener obligadamente su composición exterior.

Podrá admitirse la realización de obras de remodelación interior y, circunstancialmente, obras de ampliación, además de las permitidas para los grados anteriores, siendo preceptiva la conservación de las fachadas y elementos significativos de la construcción.

Grado 4º: Protección ambiental.

Se incluyen en este grado de protección aquellas edificaciones que, sin caracterizarse por su propio valor arquitectónico, deben ser en principio conservadas por su homogénea inserción en el tejido urbano.

Se permiten en ellas toda clase de obras de reforma o ampliación que no deterioren su cualidad de homogeneidad, admitiéndose excepcionalmente su sustitución por nuevas edificaciones, previa la constatación fehaciente de la inviabilidad física o económica de su rehabilitación.

Excepcionalmente podrá autorizarse, a propuesta del propietario interesado, la ejecución de obras distintas a las limitadas con carácter general en apartados anteriores, cuando de los informes facultativos previos a la catalogación individualizada del edificio o elemento urbano objeto de la actuación se derive tal posibilidad.

Al margen de las limitaciones antes expresadas con carácter singular para las edificaciones afectadas, las nuevas edificaciones, y la reforma y ampliación de las existentes, que se realicen en las vías y espacios públicos de protección paisajística que se señala en el mismo plano de ordenación, deberán adecuar su composición exterior al orden formal de las edificaciones que conforman y definen la fisonomía de dichos espacios.

En las áreas definidas como yacimientos arqueológicos o paleontológicos y en sus zonas de protección, no podrá autorizarse ningún acto de edificación o uso del suelo sin el previo informe vinculante de la Comisión Provincial de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico.

En el caso de que en el desarrollo y ejecución de actuaciones autorizadas sobre fincas no incluidas en las áreas anteriores, se detectara o presumiera la existencia de restos o indicios de interés arqueológico, tal circunstancia se comunicará obligadamente por el promotor o propietario interesado a la citada Comisión Provincial, debiendo suspenderse los trabajos correspondientes hasta la emisión por la misma del informe vinculante pertinente.

#### 5.8.3. Condiciones de protección en Suelo No Urbanizable

Los planos de término recogerán la delimitación de las áreas de protección agropecuaria, ecológico-paisajística y de protección específica, de forma que todo el término municipal disfrute de los grados de protección que por sus condiciones necesita.

La Protección Agropecuaria preservará para este tipo de explotación aquellas áreas de cultivo tradicional que son fundamentales para el sostenimiento de la economía local, de carácter básicamente primario y en ellas las condiciones de edificación quedan estrictamente reguladas de forma que a la vez se mantenga la densidad edificatoria en sus niveles actuales.

La Protección Ecológico-Paisajística pretende la conservación a ultranza de todas las áreas de un alto valor ambiental. En ellas se imposibilita absolutamente cualquier tipo de construcción, incluso las de infraestructuras de telecomunicaciones o cualesquiera otras que desfiguraran el perfil natural del ecosistema.

La Protección Específica tan sólo se aplica a la zona ocupada por el Parque Natural “Las Quintientas”. También aquí se da una completa prohibición de construir.

#### 5.8.4. Condiciones de protección de elementos catalogados

En este tipo de elementos, al margen del cumplimiento de lo ya expuesto en los artículos anteriores, se especifica que en cualquier intervención, sea cual sea la protección del inmueble catalogado, habrá de incorporar la diagnosis del estado del bien, la propuesta de actuación y la descripción de la metodología a utilizar. Los proyectos serán sometidos a la autorización previa de la Consejería de Cultura.

## 6. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

### 6.1. Generalidades

Las Ordenanzas desarrolladas en el presente capítulo regulan, junto a las Normas Generales de Uso contenidas en el capítulo 4, las determinaciones a que deben ajustarse la totalidad de las actividades que se desarrollan en el término municipal.

Se establecen, para mayor claridad y operatividad, unas ordenanzas generales que regularán todos los usos, singularizándose para un uso determinado cuando es preciso. En el suelo urbano se establecen cinco usos característicos: el residencial, mayoritario, el industrial, el de equipamiento, el de espacios libres de dominio y uso público y el de viario.

La trama urbana se caracteriza por manzanas densas o cerradas, aunque con casos bastante numerosos de hileras de construcción dispuestas linealmente a lo largo de calles, con grandes vacíos interiores. Las parcelas albergan fundamentalmente tipologías de edificación residencial unifamiliar, con patio de parcela o manzana.

Es por ello que se determina una Ordenanza Unitaria para todo el Suelo Urbano, donde los diferentes usos vendrán condicionados por las normativas específicas de aplicación.

## 6.2. Ordenanzas de edificación

### 6.2.1. Condiciones de composición y volumen

6.2.1.1. Parcela mínima: La parcela mínima será de 100 m<sup>2</sup> para nuevas agregaciones o segregaciones o la catastral existente si es menor de 100 m<sup>2</sup> en el momento de aprobación de las presentes Normas.

En el uso industrial, la parcela mínima será de 150 m<sup>2</sup>.

6.2.1.2. Frente mínimo: Será de 6,00 metros, excepto para las parcelas actualmente recogidas en el Plano Catastral del Ministerio de Hacienda.

En el uso industrial el frente mínimo será de 10,00 metros.

6.2.1.3. Alineaciones: Las señaladas en el Plano de Alineaciones.

6.2.1.4. Retranqueos y situación de la edificación:

En cuanto a los retranqueos, se pueden distinguir los siguientes casos:

Caso 1.- Calles con la alineación oficial consolidada, característica de las manzanas del casco histórico: En esta situación, las nuevas edificaciones deberán adaptarse a las alineaciones oficiales de estas Normas.

No obstante, se permitirá el retranqueo total o parcial de la edificación en aquellas actuaciones edificatorias que se realicen unitariamente y por frentes completos de manzana, situación común en promociones de viviendas adosadas.

Caso 2.- Calles con la alineación oficial heterogénea, característica de las manzanas de ensanche, donde aparecen diversos grados de retranqueo, con cerramientos de parcela ligeros, mezclados con edificaciones alineadas: En estos casos, se permitirá continuar con los retranqueos y cerramientos ligeros o de fábrica o bien adaptarse a las alineaciones oficiales.

Caso 3.- Espacios libres y zonas verdes: Toda construcción deberá retranquearse de cualquiera de los linderos de parcela un mínimo de 3,00 metros.

Caso 4.- Equipamiento: Las condiciones de ubicación de la construcción en la parcela serán libres.

Caso 5.- Industrial: Las condiciones de ubicación de la construcción en la parcela serán libres.

En cuanto a la ubicación de la edificación en la parcela, para cualquiera de los supuestos anteriores, será totalmente libre, excepto en el caso 1, donde la edificación deberá adosarse obligadamente a los linderos laterales.

6.2.1.5. Fondo máximo edificable: No existe límite para el fondo máximo edificable.

6.2.1.6. Superficie ocupable de parcela: No existe límite para la superficie ocupable.

6.2.1.7. Altura de la edificación:

En la localidad de BERLANGA se fija la altura máxima edificable en 7,50 metros y DOS plantas, excepto para el uso de Equipamiento, en el que no se fija altura máxima. La altura libre mínima de la planta baja será de 3,00 metros.

Esta altura se medirá desde la rasante de la acera hasta la línea de cornisa o alero, en el caso de cubierta inclinada o hasta la coronación del paramento, en el caso de antepecho o paño de baranda. Esta altura se medirá siempre en el punto medio de la fachada.

En el caso de espacios libres y zonas verdes, todo elemento constructivo tendrá, excepto en sus elementos estructurales y decorativos y de seguridad no habitables, una altura inferior a 4 m, medidos de acuerdo con el criterio antes mencionado.

6.2.1.8. Construcciones sobre la altura permitida:

Sobre la cubierta del edificio y por encima de la altura máxima permitida, se autorizan las chimeneas, cajas de escaleras generales y las edificaciones destinadas a instalaciones de maquinaria de ascensores, calefacción y acondicionamiento de aire, propias del inmueble. La cubierta deberá quedar inscrita dentro de un plano de 40 grados de inclinación, trazado desde la altura máxima, en la alineación de fachada. El resto de las construcciones permitidas no podrán elevarse en altura más de 2 metros sobre la máxima permitida. La altura máxima de cumbre sobre la total permitida no será superior a 4,00 metros.

6.2.1.9. Superficie máxima construible: Será la resultante de aplicar los anteriores parámetros.

En el caso de espacios libres y zonas verdes, la superficie máxima construible será de 1,5 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela.

6.2.1.10. Cerramientos de parcela:

Los cerramientos que, con arreglo a lo prescrito en las presentes Normas, se dispongan en los frentes de parcela, deberán

estar realizados con los materiales permitidos en las condiciones estéticas generales y observar una proporción de huecos que de alguna manera repita la secuencia tradicional de la arquitectura de la zona.

#### 6.2.1.11. Instalaciones en fachada: Antenas - Aire Acondicionado

No se permitirá la colocación de tipo alguno de instalaciones de climatización o de telecomunicación en paramentos de fachada o con vistas a la vía pública.

#### 6.2.1.12. Cornisas, aleros, portadas y escaparates

El saliente de las cornisas, aleros y demás elementos horizontales de cubrición o remate de las construcciones no podrá sobrepasar en más de 0,50 metros el borde exterior del cuerpo de la edificación correspondiente.

Los revestidos y recercados de huecos y portadas y los escaparates y vitrinas sólo podrán sobresalir de la alineación oficial o línea de edificación un fondo máximo de 0,15 metros y sólo podrán disponerse en planta baja cuando permitan un ancho libre de paso en aceras no inferior a 0,75 metros.

#### 6.2.1.13. Marquesinas y toldos

La permisividad de la disposición de marquesinas para la cubrición de los huecos de planta baja de las edificaciones quedará supeditada a su correcta integración en la composición del edificio en que se proyecta. Su espesor no será superior al 15% de su menor altura libre sobre la rasante de la acera y en ningún caso producirán vertido directo de aguas a la vía pública.

Tanto las marquesinas como los toldos móviles permitirán un paso bajo ellos de 2,25 metros de altura libre mínima, y su saliente máximo será igual al de la acera menos 0,40 metros, respetando en cualquier caso el arbolado y mobiliario urbano.

#### 6.2.1.14. Muestras

Se entienden por muestras los anuncios de la denominación o actividad de los locales en que se ubican, adosados a fachada. Su saliente máximo será de 0,15 metros y cumplirán las siguientes condiciones:

- En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho no superior a 0,90 metros, situada sobre el dintel de los huecos, si que en ningún caso puedan cubrir éstos.
- En plantas superiores se podrán disponer adosadas a los antepechos macizos de los huecos del local, acupando una faja

de la dimensión anterior, compuesta independientemente para cada hueco.

— En edificios exclusivos de uso no residencial y ubicados fuera de las áreas de protección, se admitirá su libre composición y dimensionado, siempre que no cubran huecos o elementos decorativos ni alteren la ordenación de las fachadas.

— En edificaciones y conjuntos objetos de especial protección no se admitirán otras muestras que las de las letras sueltas de tipo clásico, directamente sobrepuestas sobre el paramento.

— En los muros laterales de las construcciones que queden al descubierto podrá admitirse la instalación de muestras conforme a las condiciones que se establecen para las fachadas.

— Las muestras luminosas, además de cumplir las condiciones anteriores y las propias de la normativa técnica aplicable, deberán situarse a una altura superior a 3 metros sobre la rasante del acerado, y su autorización requerirá la previa conformidad de los titulares del derecho de la propiedad o de uso de los locales con huecos situados a menos de 3 metros de distancia lateral, o 10 metros de distancia frontal, del anuncio.

#### 6.2.1.15. Banderines

Son los anuncios de la denominación o actividad local en que se ubican, dispuestos perpendicularmente al plano de fachada. Su espesor máximo será 0,10 metros y su instalación quedará sujeta a las siguientes condiciones:

— La altura libre desde su borde o cara inferior hasta la rasante de la acera no será menor de 2,25 metros, la altura de su extremo superior no sobrepasará la del local, y su saliente máximo será análogo al establecido para las marquesinas. En vías peatonales dicho saliente quedará referido al de los voladizos permitidos.

— En planta de pisos únicamente podrán situarse a la altura de los antepechos, sin que obstruyan o dificulten la visibilidad desde el interior de los huecos adyacentes.

— No podrán admitirse más de un banderín por cada local independiente, quedando expresamente prohibido la instalación de los mismos en edificios y conjuntos objeto de especial protección.

Los banderines luminosos, además de cumplir las condiciones anteriores y las propias de la normativa técnica aplicable, deberán situarse a una altura mínima de 3 metros sobre la rasante de la acera, y su autorización requerirá la previa

conformidad de los titulares del derecho de propiedad o de uso de los locales con huecos situados a una distancia inferior a 10 metros del anuncio.

#### 6.2.1.16. Carteles y vallas publicitarias

Se engloban en este apartado los elementos superficiales exentos destinados a la publicidad exterior de objetos y actividades ajenas o vinculadas a la finca en la que se sitúan. En su instalación se observarán las siguientes condiciones:

— La dimensión máxima de la superficie de los anuncios será de 2 metros, quedarán debidamente anclados al terreno o elemento de apoyo, y en su construcción se emplearán materiales resistentes a la intemperie y de características acordes con la fisonomía del lugar de ubicación.

— En zonas terciarias o industriales y en edificios exclusivos de uso no residencial podrá admitirse la colocación de anuncios como coronación de las edificaciones en toda la longitud de la fachada, con una dimensión vertical no superior a la décima parte de la altura de cornisa de la edificación, siempre que los mismos se ejecuten en letra suelta y que su implantación no suponga deterioro para la estética urbana.

— Los carteles y vallas que se sitúen en los márgenes de la vía pública de tráfico rodado deberán distanciarse más de 10 metros del borde exterior de la calzada y suficientemente alejadas de los puntos de cruce y nudos de circulación.

— La instalación de cualquier clase de anuncios en zonas de servidumbre y afección de las carreteras, además de cumplir las condiciones anteriores, quedará subordinada a lo que al respecto establezca la reglamentación específica aplicable, por lo que su autorización requerirá el informe favorable previo del Organismo titular de la vía que se trate.

#### 6.2.2. Tolerancia de usos

##### 6.2.2.1. Uso principal:

Se define como uso principal al definido para cada zona en el plano de usos de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

##### 6.2.2.2. Usos complementarios:

Cuando el uso principal es el Residencial:

Se definen como usos complementarios el Industrial I, Espacios Libres y Zonas Verdes, Terciario, Equipamiento e Infraestructuras de Comunicación y Transporte.

Cuando el uso principal es propio de Espacios Libres y Zonas Verdes o Viario:

No se admiten usos complementarios; sin embargo, se pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

Cuando el uso principal es el de Equipamiento:

Se define como uso complementario el de Espacios Libres y Zonas Verdes.

Cuando el uso principal es el Industrial:

Este uso estará permitido en todas sus categorías. Se definen como usos complementarios el Residencial (vinculado a la actividad industrial y en número de una vivienda por industria), el Terciario, el de Equipamiento y el Infraestructuras de Comunicación y Transporte, así como el agropecuario.

##### 6.2.2.3. Usos prohibidos:

Para cada caso, los restantes no especificados.

##### 6.2.2.4 . Usos en planta baja:

El definido como principal y como complementario en cada caso.

##### 6.2.2.5. Usos en planta sótano o semisótano:

El definido como complementario en cada caso.

##### 6.2.2.6. Usos en plantas altas:

El definido como principal y como complementario en cada caso.

##### 6.2.2.7. Usos en entreplantas:

Sólo se autorizan aquéllos que formen parte integrante de una planta, sin salida independiente a un elemento común del edificio, y no se trate, con estos espacios, de constituir una unidad registral diferente de la planta a la que se la vincula. Su uso será el definido como principal y como complementario. Además, se admitirá que estos espacios se destinen a almacenamiento o depósito de artículos del negocio. Estos espacios se regularán por la normativa aplicable al uso a que se destinen.

La superficie máxima no podrá exceder del 50% de la superficie del suelo del local de planta baja al cual corresponde.

##### 6.2.2.8. Usos en bajo cubierta:

El definido como principal, vinculándolo siempre registralmente a la planta inferior y con el mismo uso que ésta.

#### 6.2.2.9. Normativa aplicable a cada uso:

Para cualquiera de los supuestos anteriores y además de la normativa específica de régimen general o particular de aplicación al uso, cualquier establecimiento industrial deberá observar de forma básica las determinaciones de las siguientes Normas.

#### — REGLAMENTACIÓN DE RUIDOS Y VIBRACIONES

(Decreto 19/1997, de 4 de abril, de la Junta de Extremadura).

#### — VERTIDOS:

Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Decreto 849/1986).

Niveles de Calidad de las Aguas (B.O.E. 20.6.2000).

#### — SANIDAD:

Normativa Específica Estatal y Autonómica.

#### 6.2.3. Condiciones de composición de fachadas y cubiertas

La composición y proporción de huecos se establecerá conforme a los modelos de tradición local, con predominio del macizo sobre el vano y de la proporción vertical sobre la horizontal. No se permitirán cuerpos cerrados volados en fachadas.

Únicamente se permitirán balcones. En los miradores, el fondo o saliente no será superior al 10% del ancho de la calle, con un máximo de 50 cm; los balcones tendrán vuelos máximos de 50 cm; los petos serán preferentemente de barandillas metálicas o cerrajería y el suelo del balcón no se producirá como prolongación del forjado de planta, sino como forjado propio, de canto no superior a 15 cm.

Se recomienda que la dimensión del balcón paralela a fachada se ajuste al ancho del hueco superándolo no más de 35 cm a cada lado; en todo caso, nunca se superarán los 150 cm por balcón, debiendo quedar entre barandillas de balcones anejos a una distancia de separación igual o mayor a 80 cm. La separación mínima de las medianeras colindantes será igual a la longitud del vuelo.

La altura mínima de los vuelos será de 340 cm sobre la acera y quedará remetido 20 cm de la arista exterior del bordillo.

Se podrán construir ventanas en los faldones de cubierta siempre que éstas no sean visibles desde la vía pública y en cualquier caso, tendrán la misma pendiente que el faldón, no permitiéndose

la instalación de buhardillas que rebasen las pendientes de los citados faldones (tipo mansarda o similar).

Se conservarán y recuperarán, dentro de lo posible, las puertas y los portones de madera existentes.

Las puertas de los garajes tendrán unas dimensiones máximas de 2,50 x 2,50 metros, salvo excepciones que en su caso determine el Ayuntamiento, y estarán construidas con madera o imitación o en chapa pintada. Sólo se admitirán como colores, el blanco y el verde carruaje. No podrán, en ningún, sobrepasar la alineación de fachada al abrirse.

Las puertas de las viviendas se realizarán en madera o en chapa ciega.

Se evitarán las cornisas y aleros de gran vuelo. A este fin, los aleros producidos por prolongación de forjados de última planta o sobre tablero continuo de espesor igual o mayor a 15 cm, no podrán tener vuelos mayores de 30 cm. No obstante, se permitirán aleros con fondo de hasta 60 cm, siempre que se formen con estructura independiente de los forjados y nervios a la vista o con cantos continuos no superiores a 15 cm.

El tratamiento de fachadas y medianerías vistas, si existiesen, será enfoscado tradicional de cal y cemento o monocapa, con acabado en color blanco. Se prohíbe la utilización de materiales distintos a los anteriormente citados, tales como revestimientos cerámicos, chapas metálicas o de fibrocemento, pinturas de colores brillantes, etc.

En los zócalos, recercados y cornisas, se permitirá la utilización de fábrica vista con el uso de ladrillo macizo de tejar. En zócalos, además, se permitirá el uso de materiales como granito en color claro y tratamiento no pulido o algún otro tipo de piedra natural en color claro. La altura máxima del zócalo en su punto medio no sobrepasará los 0,90 metros.

La carpintería será en tonos acordes con el entorno.

Se tratará de conservar y recuperar la cerrajería tradicional existente.

Las barandillas y enrejados se tratarán de la misma forma que la carpintería exterior.

Las cubiertas serán inclinadas o planas cuando no sea perceptibles desde la vía pública. En las inclinadas, el material de cubierta será la teja de color natural, prohibiéndose la utilización de otro tipo de materiales como el fibrocemento, las pizarras, o las tejas de colores no terrosos.

## 7. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

### 7.1. Ámbito y Régimen Urbanístico

#### 7.1.1. Objetivo

Estas Normas regulan las condiciones mínimas para la transformación de las zonas calificadas como suelo urbanizable, en superficies susceptibles de edificación.

Si bien las necesidades de este tipo de suelo están cubiertas a corto plazo, es indudable que el Planeamiento debe hacer patente una previsión de reserva de suelo que permita su transformación inmediata en terrenos edificables si llegara a colmatarse la no excesiva disponibilidad actual.

Los terrenos elegidos cumplen una doble función: por un lado, se trata de suelo municipal en su totalidad, lo que simplifica notablemente la gestión de los mismos y por otra parte, se hallan ubicados en una zona discreta, lo suficientemente alejada del casco urbano para no causar molestias ni alteraciones visuales en su silueta espacial y lo bastante cerca para no originar problemas de comunicación o desplazamiento.

#### 7.1.2. División normativa y delimitación

Se establece una sola zona de suelo con calificación de urbanizable, como se ha comentado, englobada en un único polígono de actuación y con uso Industrial. No obstante, a criterio municipal, podrá subdividirse en cuantas unidades se estime conveniente para un mejor desarrollo en el tiempo, a fin de cubrir de forma conveniente las demandas puntuales de este tipo de suelo.

La delimitación precisa del sector se establece en los planos OUI de la documentación gráfica de estas Normas. Se trata de una zona rectangular, separada 100,00 metros de la carretera nacional y 25,00 metros del camino vecinal al que da frente, con una zona verde entre ambos. De esta forma se consigue una banda edificatoria con fachada completa a la calle de situación, lo que abundará en el atractivo del lugar para la implantación de industrias, además de ser la forma más favorable desde el punto de vista topográfico.

Si se establece una división en polígonos, cada uno de ellos deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Que por sus dimensiones y características de la ordenación, sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias de las NNSS.

b) Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.

c) Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente las actuaciones.

#### 7.1.3. Condiciones de Planeamiento

1.- No se permitirá la división de terrenos para hacer solares sin que previamente se apruebe por el Ayuntamiento y la Comisión de Urbanismo de Extremadura el correspondiente Plan Parcial.

2.- Asimismo, deberá estar redactado y aprobado el Proyecto de Urbanización conforme al Plan Parcial, para transformar el suelo urbanizable en solares edificables.

3.- Por último, deberá presentarse ante el Ayuntamiento el proyecto específico de Edificación.

#### 7.1.4. Reservas para equipamiento

Las reservas establecidas en las Normas se computarán sobre la superficie del polígono según el siguiente cuadro, sujeto a las limitaciones previstas en los artículos 11 y 12 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, donde se establecen las reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales:

1.- Superficie del sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público:

Mínimo: 10% de la superficie del sector.

No podrá dedicarse a otros usos que los específicos de recreo, culturales y de esparcimiento de la población.

2.- Servicios de Interés Público y Social:

Mínimo: 4% de la superficie del sector.

3.- Aparcamientos:

Mínimo: 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida.

#### 7.1.5. Plan de etapas

Se establece una única etapa para el desarrollo de este suelo, coincidente con el periodo de vigencia de las presente Normas.

#### 7.1.6. Ordenanzas de edificación

Usos

Se define como uso principal el Industrial, en cualquiera de las categorías definidas en estas Normas.

Se establecen como usos complementarios el Residencial (vinculado a la actividad industrial y en número de una vivienda por industria), el Terciario, el de Equipamiento y el de Infraestructuras de Comunicaciones y Transporte, así como el Agropecuario.

Condiciones de composición y volumen:

Serán las mismas que, con carácter general, se han definido para las áreas de suelo industrial en el casco urbano.

## 8. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE. DIVISIÓN NORMATIVA

### 8.1. División y desarrollo del Suelo No Urbanizable

#### 8.1.1. División normativa

En suelo No Urbanizable se establecen las siguientes zonas de aplicación de Normativa homogénea, atendiendo al nivel de preservación de sus condiciones naturales:

- Suelo No Urbanizable de Protección Agropecuaria.
- Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental.
- Suelo No Urbanizable de Protección de Riqueza Natural.

#### 8.1.2. Desarrollo del Suelo No Urbanizable

Podrán formularse en Suelo No Urbanizable las siguientes figuras de planeamiento e instrumentos de ordenación.

- Planes Especiales para el desarrollo o protección de áreas, redes e instalaciones, integradas en los sistemas generales de espacios libres, dotacionales, transportes, comunicaciones y servicios infraestructurales.
- Planes Especiales para la conservación y mejora de las áreas de Especial Protección.
- Catálogos complementarios de los Planes Especiales.

### 8.2. Condiciones de adaptación al paisaje

Las edificaciones en Suelo No Urbanizable tendrán especial cuidado en la definición de volúmenes, la utilización de materiales, texturas y elementos constructivos, de tal manera que resulte una propuesta armónica e integrada al paisaje del entorno, comprendiendo el paisaje en sentido amplio, es decir, el entorno de elementos naturales y también la tipología y características de los edificios rurales tradicionales de la zona.

En todo caso, se deberá realizar un estudio de impacto ambiental en el que se recojan las medidas correctoras necesarias.

Se velará por la conservación y protección de los caminos rurales públicos, especialmente en lo que se refiere al paso hacia explotaciones, impidiendo que la construcción de vallados obstaculice el tránsito en los mismos y el desagüe por las cunetas ejecutadas a tal efecto.

#### 8.2.1. Regulación de caminos públicos y vallado de fincas rústicas

Con el fin de garantizar el uso adecuado de los caminos municipales por los usuarios de los mismos, a continuación se señalan las anchuras mínimas que han de tener los caminos y distancias de los vallados de fincas y plantaciones, en relación con aquéllos.

1º. La autorización para vallado de fincas colindantes con caminos municipales, deberá, en todo caso sin perjuicio de terceros, respetar la distancia de 9,0 metros, como mínimo, entre el vallado y el eje del camino.

2º. A los efectos de distancia de plantación, se observarán, en todo caso, las previstas en el art. 591 del Código Civil.

3º. Para proceder al vallado de fincas colindantes con caminos o terrenos de dominio público, se deberá solicitar del Ayuntamiento la oportuna licencia municipal, previa a cualquier actuación.

#### 8.2.2. Aplicación de la Ley de Carreteras de Extremadura

En aplicación de la Ley de Carreteras de Extremadura, será exigible el respeto de la zona de dominio público (3,00 metros a contar desde la arista exterior de la explanación borde exterior de la cuneta, cabeza de talud en desmonte), en la que en modo alguno se admite ninguna construcción y de la zona de servidumbre pública (zona de 5,00 metros de anchura a partir de la zona de dominio público) que debe quedar dedicada a conducciones subterráneas.

Será de aplicación la citada Ley de Carreteras de Extremadura a las carreteras afectadas pertenecientes a la Diputación de Badajoz, que son concretamente las siguientes:

BA-027 Berlanga (BA-085) a Higuera de Llerena

BA-085 Maguilla a Berlanga

Además de lo anterior, será especialmente aplicable lo concerniente al Capítulo V "Travesías", que ha de ser tenido en cuenta fundamentalmente en lo que atañe a la zona de dominio público de la carretera.

### 8.3. Definición del núcleo de población. Condiciones de peligro de formación

#### 8.3.1. Definición

Se entenderá como aquella asociación de elementos que destinados a residencia familiar, puedan llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriesen actuación de tratamiento conjunto de abastecimiento de aguas, saneamiento, depuración de aguas residuales o distribución de energía eléctrica.

#### 8.3.2. Riesgo de formación de núcleo de población

Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población y definen por tanto el riesgo de formación de los mismos son:

— Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 250 metros del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite de suelo urbano definido por estas Normas y los planes o Normas de los municipios colindantes.

— Cuando tres o más edificaciones queden inscritas dentro de un círculo de 300 metros de diámetro, haciendo centro en cualquiera de ellas.

— Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto pueda ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:

- Cuando la edificación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos, por su escasa rentabilidad en estos usos, en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.
- Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en estas Normas se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes, con una anchura de firme para rodadura superior a tres metros. Se exceptúan los caminos y vías justificadas por un Plan de explotación Agraria debidamente aprobado por la Consejería de Agricultura de la Junta de Extremadura, y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social, debidamente autorizadas.
- Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario y de interés social debidamente autorizados en aplicación con esta normativa.

#### 8.3.3. Restricción genérica a la facultad de edificación

Al margen de lo prescrito en el apartado anterior y de lo que se dirá en el siguiente, no se permitirá en ningún supuesto la construcción de edificaciones que tengan por finalidad la residencia en cualquiera de sus categorías, en parcelas o fincas con superficie inferior a una hectárea y media.

De esta forma se define una densidad edificatoria máxima de 0,67 viviendas por hectárea.

#### 8.3.4. Normas relativas a las parcelaciones de Suelo: Parcelaciones Urbanísticas

No se autorizarán las parcelaciones urbanísticas.

Se considerará que la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes puede dar lugar a peligro de constitución de un núcleo de población, y por tanto se considerará parcelación urbanística, cuando la superficie de las parcelas resultantes no cumplan las extensiones de las unidades mínimas de cultivo, que para el secano y regadío se fijan en Decreto 46/1997, de 22 de abril, sobre Extensión de las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

No obstante lo anterior, sí se permitirán parcelaciones por debajo de los límites establecidos en la legislación autonómica, en los siguientes supuestos:

- a) Si se trata de cualquier clase de disposición a favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación, tanto la finca que se divide o segrega como la colindante, no resulte de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.
- b) Si la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la licencia prevista en la legislación urbanística y posteriormente se acredite la finalización de la edificación o construcción, en el plazo que se establezca en la correspondiente licencia, de conformidad con dicha legislación.
- c) Si es consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.
- d) Si se produce por causa de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.
- e) Para ubicar edificación o instalación de utilidad pública o interés social con autorización concedida.

#### 8.4. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable

##### 8.4.1. Delimitación

Hasta la formulación y aprobación de los Planes Especiales, se considerarán áreas de Protección todos los terrenos del término municipal clasificados como Suelo No Urbanizable, en las categorías ya definidas, según concurren alguna de las siguientes condiciones:

##### Áreas de Protección Agropecuaria

Se incluye en estas áreas toda la superficie destinada en la actualidad a la explotación agrícola o ganadera de la tierra y aquella otra que por sus condiciones idóneas para dicho uso, pueda ser puesta en explotación en el futuro y que no se encuentre incluida en otra área específica de protección.

Esta zona es conocida en la comarca como “La Campiña”, nombre que alude a su cualidad de paisaje abierto, no compartimentado por cercas y al sistema poblacional concentrado en núcleos de notable entidad, sensiblemente distanciados entre sí.

Los terrenos se caracterizan por las suaves planicies, ligeramente onduladas, muy apropiadas para la labor. Aunque se da la ausencia de arboledas, montes o sierras, podemos encontrar especies vegetales como el alcornoque, la encina, el olivo, la viña, las jaras, etc., alternando con zonas de terrenos secos, yermos y casi desprovistos de vegetación.

##### Áreas de Protección Ambiental

Se incluirán en estas áreas los montes forestales, los parajes pintorescos, las riberas, cauces de ríos y embalses, y en general, todos los terrenos que por la flora y fauna que albergan, por su singularidad paisajística o por su integración en el panorama territorial, deban ser protegidos a criterio municipal.

Se incluye como área específica de protección ambiental el Parque Reserva Natural de las Quinientas, situado en la finca de igual nombre y con una superficie de 500 fanegas de tierra. Se encuentra repoblado de pinos en la parte norte y cuenta con un gran eucaliptal en la zona sureste. Una descripción extensa de sus características se encuentra desarrollada en el punto 1.9.1. de la Memoria Informativa de las presentes Normas.

Este área de protección ambiental se extiende también a una zona colindante de densa vegetación e incluye, por hallarse en sus cercanías, al denominado Puente Romano y su entorno.

##### Áreas de Protección de Riqueza Natural

Corresponderá tal protección a las áreas del territorio municipal en las que existan o se detecten Riquezas Naturales, tales como

yacimientos mineros, arqueológicos paleontológicos, o las que no incluyéndose en los apartados anteriores, se destinen a servicios urbanos e infraestructuras, a la red de transporte y comunicaciones y a usos dotacionales e institucionales, obligadamente emplazados en medio rural. En principio, no se califica ninguna área de este tipo.

##### 8.4.2. Obras compatibles de carácter general

En cualquiera de las áreas de protección descritas (agropecuaria, ambiental o de riqueza natural) y al margen de lo que de forma específica se diga en los capítulos siguientes, serán compatibles cualesquiera obras a realizar en las carreteras estatales, tales como ensanche de plataformas o mejoras de trazado actual (variantes de trazado), obras de conservación, acondicionamientos, etc.

##### 8.4.3. Carteles y vallas

Fuera de los tramos urbanos, la publicidad que afecte a las zonas de protección de las carreteras pertenecientes a la Red General de Carreteras del Estado, se regirá por lo establecido en los artículos 88, 89, 90 y 91 del Reglamento General de Carreteras, publicado por R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre (B.O.E. de 23/09/94), así como en el punto Once del R.D. 1911/1997, de 19 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento mencionado.

##### 8.4.4. Limitaciones a la propiedad

En el Suelo No Urbanizable serán de especial aplicación las limitaciones a la propiedad establecidas en el Capítulo III “Uso y Defensa de las Carreteras”, de la Ley 25/1988 de Carreteras (B.O.E. 30 de julio de 1988).

#### 8.5. Áreas de protección agropecuaria: Condiciones particulares

##### 8.5.1. Usos característicos

Se consideran usos característicos los siguientes:

a) Los que engloben actividades de producción agropecuaria, entendiéndose por tal la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y la floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación maderera, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

### 8.5.2. Usos permitidos

1. Son usos permitidos en estas áreas, además de los específicamente agropecuarios y pecuarios y sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate:

- a) Las explotaciones mineras.
- b) Los usos ligados al ocio y actividades culturales de la población.
- c) La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.
- d) Los vertidos de residuos sólidos.
- e) Los usos infraestructurales, los de la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.
- f) Los usos que fueran declarados de utilidad pública o interés social.
- g) Cuantos otros estuvieren directamente vinculados a los usos característicos.

2. Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos ligados a la producción industrial, cuando la actividad a desarrollar pertenezca a las categorías permitidas en estas Normas y se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarla a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger el uso industrial.

3. No se consideran fuera de ordenación los usos existentes pertenecientes o no a alguno de los tipos anteriores, cuando no sean contrarios a la regulación de la categoría de suelo en que se encuentran.

4. Son usos incompatibles los no contemplados en los puntos anteriores, excepto la vivienda unifamiliar de carácter rural.

### 8.5.3. Edificaciones permitidas

1. En estas áreas de suelo no urbanizable, solamente estará justificada la edificación, si está vinculada a:

- a) Las explotaciones agropecuarias.
- b) La conservación del medio natural.
- c) Las explotaciones mineras.
- d) La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.

e) El servicio al tráfico automovilístico.

2. Previa justificación de la necesidad de ser realizadas en suelo no urbanizable, podrán edificarse instalaciones para:

- a) El ocio de la población y actividades lúdicas o culturales.
- b) La formación de núcleos de acampada.
- c) Actividades de utilidad pública, o interés social que hayan de emplazarse en medio rural.

3. Excepcionalmente, y bajo idéntica justificación a la prevista para los usos anteriores, podrán edificarse instalaciones para la producción industrial.

4. Con la justificación previa de que no existe la posibilidad de la formación de núcleo de población, podrán construirse edificios para vivienda familiar, vinculados a explotaciones agrícolas o al servicio de alguno de los usos permitidos.

5. La autorización de cualquier construcción en este tipo de suelo estará sujeta a lo que prescriben los artículos 15, 16 y 17 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/1992, de 26 de junio.

6. En todo caso, cualesquiera de las construcciones e instalaciones a que se refiere el presente artículo, deberán vincularse a parcelas que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo conforme a estas Normas, salvo las excepciones en ellas contempladas.

7. En el suelo no urbanizable, ya sea de secano o de regadío, en aquellos casos en que previo cumplimiento de las formalidades y requisitos exigidos en la Ley del Suelo y en las presentes Normas se permita construir, se considerará parcela mínima a dichos efectos aquéllas que tengan una superficie igual o superior a la definida en el Decreto 46/1997, de 22 de abril, sobre Extensión de las Unidades Mínimas de Cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura. En aquellos supuestos en que por el Ayuntamiento se declare la utilidad pública o interés social de la construcción, la superficie de la parcela será la adecuada a la dimensión y características de la instalación, así como a la localización y grado de implantación de los servicios urbanísticos, a juicio del Ayuntamiento.

No obstante, a los indicados efectos de construcción, se considerará como parcela mínima a todas aquéllas que, sin reunir la superficie anterior pero siendo ésta superior a una hectárea, se hallen inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas o constituyan parcela catastral según el Ministerio de Hacienda.

#### 8.5.4. Condiciones de aprovechamiento para las edificaciones permitidas

Las edificaciones se retranquearán de todos los linderos una distancia no inferior a 5 metros. Se permitirá el adosamiento si existe acuerdo expreso entre propietarios colindantes.

La superficie total edificada no resultará superior a 2 m<sup>2</sup> de superficie construida por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de terreno. En el caso de vivienda, la superficie máxima a construir será de 250 m<sup>2</sup>, para la parcela mínima, pudiendo incrementarse en la proporción de 1 m<sup>2</sup> más por cada 1.000 m<sup>2</sup> de exceso de superficie.

La construcción no excederá de una planta, y su altura será como máximo de 4,5 metros desde la rasante a la altura de la cumbre.

Las edificaciones se adecuarán a la reglamentación específica que le sea de aplicación, en el caso de actividades a instalar.

Las nuevas edificaciones se integrarán en el paisaje del entorno. En todo caso se deberá realizar un estudio de impacto ambiental en el que se recojan las medidas correctoras necesarias.

#### 8.5.5. Actuaciones sobre edificaciones existentes

Todas las actuaciones sobre edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de las presente Normas Subsidiarias, se adecuarán a lo señalado en los artículos precedentes.

1. Licencia y autorización previa: Todas las actuaciones citadas están sujetas a licencia municipal y, en su caso, de acuerdo con los artículos precedentes, a la previa autorización de la Comisión de Urbanismo de Extremadura, según el procedimiento descrito en el artículo 8.9.

2. Interés social: Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación que haya sido declarada de utilidad pública o interés social, deberá considerarse de nuevo el interés social de la misma en el trámite de autorización.

#### 8.5.6. Condiciones estéticas

Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales análogos, apropiados al carácter y destino de las mismas. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales. Las cubiertas sólo podrán ser de teja roja.

Tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación causará el menor daño

posible al paisaje natural, y se adaptará al máximo carácter de las construcciones rurales tradicionales de la zona.

#### 8.5.7. Vertidos (de nueva creación)

Se prohíbe la construcción de pozos negros o asimilables. Toda construcción en esta clase de suelo deberá incorporar una depuradora para vertido de, al menos, las aguas residuales, que estará homologada por el Organismo competente.

### 8.6. Áreas de Protección Ambiental: Condiciones particulares

#### 8.6.1. Usos característicos

El uso característico de estas áreas se restringirá al de las actividades necesarias para la defensa y el mantenimiento del medio natural y sus especies, que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

#### 8.6.2. Usos permitidos

Son usos compatibles con el anterior, siempre que no supongan deterioro o menoscabo de la calidad del área objeto de protección, los correspondientes a las instalaciones sociorrecreativas de carácter divulgativo, cultural, de alojamiento u hostelería, tanto existentes como de proyección futura, a la explotación agropecuaria de los terrenos y a las actividades de ocio y recreativas que se desarrollen al aire libre, así como las de carácter provisional anejas a los usos anteriores.

Son usos incompatibles todos los no mencionados en el punto anterior.

#### 8.6.3. Edificaciones permitidas

No se permite tipo alguno de edificación, salvo las mencionadas, relacionadas con la explotación turística del Parque y las instalaciones para el mantenimiento del mismo.

### 8.7. Áreas de protección de riqueza natural: Condiciones particulares

No se delimitan este tipo de áreas en las presente Normas, pero para el caso de que durante el período de vigencia de las mismas, se llevase a cabo la calificación de alguna por circunstancias concretas, para todas ellas serán de aplicación las reglamentaciones que siguen.

#### 8.7.1. Usos característicos

Son usos característicos de estas áreas los correspondientes a la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies

que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales, así como las actividades de mantenimiento y protección de yacimientos arqueológicos y paleontológicos, y a la ejecución y mantenimiento de las instalaciones y elementos de las redes de transportes y comunicaciones y de las de servicios infraestructurales.

#### 8.7.2. Usos permitidos

La permisividad o compatibilidad del establecimiento de usos distintos a los característicos en los terrenos ocupados por las redes de servicio público y sus zonas de protección, se ajustarán a lo determinado en su respectiva reglamentación específica.

En los terrenos en que existan o se presuma la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos, y en sus zonas de protección, se considerará como exclusivo el uso característico correspondiente.

Son usos permitidos en estas áreas, además de los específicamente citados:

- a) Los usos ligados al ocio y actividades culturales de la población.
- b) La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.
- c) Los usos infraestructurales, los de la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.
- d) Los usos que fueran declarados de utilidad pública o interés social.

#### 8.7.3. Edificaciones permitidas

1. En estas áreas de suelo no urbanizable, solamente estará justificada la edificación, si está vinculada a:

- a) La conservación del medio natural.
  - b) La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.
2. Previa justificación de la necesidad de ser realizadas en suelo no urbanizable, podrán edificarse instalaciones para:
- c) El ocio de la población y actividades lúdicas o culturales.
  - d) La formación de núcleos de acampada.
  - e) Actividades de utilidad pública, o interés social que hayan de emplazarse en medio rural.

3. La autorización de cualquier construcción en este tipo de suelo se regulará en base a las mismas condiciones establecidas para las áreas de suelo con protección agropecuaria.

4. Las construcciones e instalaciones de las redes de servicio público adecuarán sus condiciones de edificación a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad.

5. Las dependencias complementarias de los yacimientos arqueológicos o paleontológicos, se limitarán a los locales de almacenaje, depósitos y en su caso, exposición de los restos extraídos, a los talleres de análisis y recomposición, y a la vivienda o albergue del personal encargado de la vigilancia y guardería del yacimiento.

6. Las edificaciones y usos que, conforme a la reglamentación específica de las redes de servicio público, pudieran desarrollarse en sus zonas de protección, cumplirán las condiciones particulares que, de forma general, se señalan para todo el Suelo No Urbanizable.

#### 8.7.4. Condiciones de aprovechamiento para las edificaciones permitidas

Serán las mismas que se han establecido para las áreas de Suelo No Urbanizable con protección agropecuaria.

#### 8.7.5. Condiciones estéticas

Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales análogos, apropiados al carácter y destino de las mismas.

Tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación no causará el menor daño al paisaje natural, y se adaptará al máximo carácter de las construcciones rurales tradicionales de la zona.

#### 8.7.6. Vertidos (de nueva creación)

Se prohíbe la construcción de pozos negros o asimilables. Toda construcción en esta clase de suelo deberá incorporar una depuradora para vertido de, al menos, las aguas residuales, que estará homologada por el Organismo competente.

#### 8.8. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social

A. Licencia y autorización urbanística previa: Estas edificaciones e instalaciones están sujetas a licencia municipal, que sólo podrá otorgarse previa autorización de la Comisión de Urbanismo de Extremadura según determina el artículo 16.3.2' de la Ley del Suelo.

La tramitación y el contenido del expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en el artículo 7.9.

**B. Utilidad pública e interés social:** Todas las instalaciones y edificaciones incluidas dentro de este apartado, lo serán en virtud de su inclusión dentro de uno u otro de los supuestos siguientes:

— Su consideración de utilidad pública en aplicación directa de la legislación o de la declaración en este sentido de Órganos Administrativos competentes.

— Su consideración de interés social por la Junta de Extremadura en el propio procedimiento de autorización urbanística. En este supuesto, el peticionario deberá justificar en su solicitud el interés social de la instalación y el Ayuntamiento se pronunciará sobre el interés social para el Municipio, siendo la Comisión de Urbanismo de Extremadura quien resolverá definitivamente sobre la consideración de interés social en el acto de autorización.

**C. Tipos:** Sólo se entrará a considerar la utilidad pública o interés social de las construcciones e instalaciones que puedan encuadrarse en alguno de los siguientes grupos:

1. **Infraestructura y sistemas generales:** Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales municipales que, parcial o totalmente, deben implantarse en el Suelo No Urbanizable. Por ejemplo: depósitos de agua, cementerios colectores, vías de comunicación, vertederos, áreas de alta tensión, ciertas instalaciones destinadas a la Defensa Nacional, etc.

2. **Instalaciones asociadas al medio rural:** Edificaciones o instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio rural. Se pueden citar a título informativo: actividades extractivas, piscifactorías, escuelas-granja, centros de estudios del medio rural, instalaciones deportivas y recreativas para disfrute de éste, campamentos de turismo, centros asistenciales y sanitarios cuya terapéutica se basa en el reposo y el aire no contaminado, etc.

3. **Instalaciones incompatibles con el medio urbano:** Edificaciones o instalaciones que por su naturaleza y especiales condiciones, o porque el ordenamiento jurídico lo imponga, no deben instalarse en el medio urbano y tengan en el Suelo No Urbanizable el lugar más idóneo para su instalación. Por ejemplo: las actividades consideradas incompatibles con el medio urbano en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas o las

instalaciones deportivas que, sea por su gran consumo de suelo, sea por su potencial peligrosidad o molestias sobre los espacios habitados, deben instalarse en el medio rural, como los campos de golf, autódromos, grandes instalaciones hípcas o centros de vuelo para vehículos aeroligeros.

4. **Cualquier otra edificación o instalación** que, por sus características o condicionantes, pueda ser declarada de utilidad pública o interés social, como por ejemplo, áreas para el servicio de los usuarios de las carreteras, como hoteles, hostales, bares, restaurantes, talleres de reparación de vehículos...

**D. Viviendas anexas:** Con carácter excepcional, podrá autorizarse la edificación de viviendas familiares asociadas a las instalaciones de utilidad pública o interés social, siempre que se justifique su necesidad para el funcionamiento de la instalación y se cumplan las restantes condiciones que le sean de aplicación del artículo 7.5.4.

**E. Condiciones de actuación en suelo protegido:** En el ámbito del Suelo No Urbanizable especialmente protegido, sólo podrán autorizarse los usos e instalaciones de utilidad pública o interés social que respeten las condiciones de especial protección establecidas en el articulado correspondiente.

**F. Condiciones de parcela:** Por su naturaleza, las instalaciones que se encuadran en el punto I del apartado C anterior no están sujetas a ninguna limitación referente al tamaño de parcela. El resto de las construcciones se tendrán que adscribir a un terreno que permita cumplir las condiciones fijadas en el artículo 7.5.3.

**G. Condiciones de uso y edificación:** Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se fijan en el artículo 7.5.4. y siguientes. En todo lo que no quede regulado directamente en este capítulo, regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta normativa. En el ámbito del suelo especialmente protegido se aplican las anteriores en tanto no entren en contradicción con las condiciones específicas fijadas en el articulado de referencia.

**H. Normativa e instrucciones específicas:** Cada tipo de estas instalaciones se sujetarán a la normativa específica que pueda afectarla, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Junta de Extremadura.

**8.9. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística previa**

**A. Tramitación de la autorización urbanística previa:** el trámite de solicitud de autorización urbanística, previa a la licencia

municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Comisión de Urbanismo de Extremadura, acompañado del preciso informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, que se remitirá en todo caso a la citada Comisión.

Si se trata de una instalación de interés social, el citado informe municipal deberá reflejar el pronunciamiento expreso del Ayuntamiento en cuanto al interés social de la instalación para el municipio.

Se expondrá toda la documentación e información pública durante un período de 15 días.

La Comisión de Urbanismo de Extremadura emitirá resolución definitiva.

B. Documentación de la solicitud de autorización: la documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización, será la siguiente:

1. Memoria Justificativa del cumplimiento de las condiciones que fijan las presentes Normas Subsidiarias, comprensiva de los siguientes extremos:

— Objeto de la edificación proyectada, en relación con la explotación que se desarrolla o se desea desarrollar en la finca.

— Descripción de la finca, que aporte información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

— De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubierta y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

Para cada una de ellas, deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a escala mínima 1:500.

2. Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores, materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpintería y cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan necesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

3. Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano 1:10.000 de Clasificación del Suelo de estas Normas.

4. Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca con la escala adecuada, nunca inferior a la 1:5.000. De no ser este plano, el del Catastro de Rústica, como documentación complementaria.

C. Con carácter particular: además, en ciertos casos, la documentación antes citada se completará con:

1. Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social, se tendrán que justificar estos extremos, así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

2. Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.

3. Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios del artículo 7.3.

4. Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de dicha vía pecuaria marcado en el plano de clasificación del suelo, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería correspondiente de la Junta de Extremadura, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, el Plan de Explotación de la finca, a la viabilidad económica de dicha explotación, a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

D. Licencia de obras y proyecto técnico: una vez autorizada definitivamente la instalación por la Comisión de Urbanismo de Extremadura, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la Licencia de Obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de seis meses, pasado el cual se considerará caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

#### 8.10. Estudio de impacto ambiental

##### Oportunidad

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación en Suelo No Urbanizable, se solicitará del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de preservación del medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados.

En cualquier caso, será de aplicación la legislación vigente en la Comunidad Autónoma de Extremadura sobre Evaluación de Impacto ambiental:

— Real Decreto Legislativo 1302/1986, de Evaluación de impacto ambiental.

— Real Decreto-Ley 6-10-2000, Núm. 9/2000 que modifica el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28-6-1986, de Evaluación de impacto ambiental.

— Real Decreto, Núm. 1131/1988. B.O.E. 5-10-1988, Núm. 239. Reglamento para la Ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986.

— Decreto 45/1991, de 16 de abril, sobre Medidas de Protección de los Ecosistemas de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Ley 38/1995, de 12 de diciembre, sobre el derecho a la información en materia de Medio Ambiente.

Decreto 232/2000, de 21 de noviembre, por el que se clasifican Zonas de Protección Especial para las aves en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

##### Fines

Los contenidos de los Estudios de Impacto Ambiental podrán versar sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

- La situación de la instalación en el medio.
- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y textura de los acabados, etc.
- El tránsito de vehículos.
- La emisión al Medio de cualquier tipo de residuos.
- El uso impropio del medio físico.

Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuante con objeto de lograr un tratamiento más adecuado.

##### Método

El método a emplear para la realización de Estudios de Impacto Ambiental, deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

- Identificación de elementos del medio susceptibles de recibir impacto. Donde se definirá el estado preoperacional en aquellos aspectos básicos que puedan afectar la instalación en cuestiones tanto de tipo social como de tipo ambiental, urbano, económico, etc.
- Identificación de los elementos del proyecto. Efectuándose un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.
- Enfrentamiento de los elementos del proyecto con el medio. Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados producidos en el mismo por el proyecto.
- Valoración de las alteraciones. Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en la fase de proyecto, construcción o funcionamiento, se detecten.
- Medidas Correctoras. En donde se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones inducidas, generadas por las medidas correctoras.

# EL D.O.E. EN CD-ROM

LA edición del Diario Oficial de Extremadura en CD-ROM ofrece la posibilidad de reunir en un soporte de fácil consulta y archivo el contenido de los ejemplares del Diario Oficial que se van editando.

Se consolida, por ello, la edición del DOE en este soporte que podrá obtenerse por alguna de las siguientes formas:

## 1.- CD-ROM gratuito a suscriptores del DOE

Durante el año 2004 todos los suscriptores del Diario Oficial de Extremadura en papel recibirán, en el mes siguiente al que finaliza un trimestre natural, un CD con el contenido de todos los ejemplares del Diario Oficial de Extremadura editados en dicho trimestre. En el mes siguiente al último trimestre del año se les remitirá un CD, con el contenido de todos los ejemplares del Diario Oficial de Extremadura editados en el año.

## 2.- Suscripciones a CD-ROM

Puede formularse suscripción al Diario Oficial de Extremadura en soporte CD-ROM durante el año 2004, mediante el pago de la tasa establecida. Dicha suscripción comprenderá el envío de un CD en el mes siguiente al que finaliza cada uno de los tres primeros trimestres con el contenido de lo publicado en el DOE en dicho trimestre y un CD anual con el contenido de lo publicado en el año.

## 3.- Adquisición de CDs anuales

Mediante el pago de la tasa establecida pueden adquirirse CDs de los años 2000-2003, que contienen lo publicado en cada uno de dichos años en el Diario Oficial de Extremadura.

Para la suscripción al CD-ROM del Diario Oficial de Extremadura en el año 2004 o adquisición de CDs anuales dirigirse a: Consejería de Presidencia. Negociado de Publicaciones Oficiales. Paseo de Roma, s/n. 06800 MÉRIDA. E-mail: [doe@pr.juntaex.es](mailto:doe@pr.juntaex.es) (Tfno.: 924 00 50 12 - Fax: 924 00 50 56).

### Precios CD-ROM:

- Suscripción año 2004: 38,27 euros.
- CDs año 2000, 2001, 2002 y 2003 (cada uno): 19,14 euros.

# NORMAS PARA LA SUSCRIPCIÓN AL DIARIO OFICIAL DE EXTREMADURA DURANTE EL EJERCICIO 2004

## 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.

Como complemento de la suscripción se remitirá a cada suscriptor, en el mes siguiente a cada trimestre natural, un CD-ROM con el contenido de lo publicado en el D.O.E. en cada uno de los tres primeros trimestres y con el contenido de lo publicado durante el año 2004 en el CD correspondiente al último trimestre.

## 2. PERÍODOS DE SUSCRIPCIÓN.

- 2.1. 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 comenzado el año natural, la suscripción podrá formalizarse por los meses naturales que resten.
- 2.2. Las altas de las suscripciones, a efectos de pago, se contarán desde el día primero de cada mes 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 mes, salvo en supuestos de peticiones individualizadas y siempre que existan ejemplares disponibles.

## 3. PRECIOS.

- 3.1. El precio de la suscripción para el año 2004, es de 95,67 euros. Si la suscripción se formaliza una vez iniciado el año, su importe será el que resulte de multiplicar el número de meses que resten para terminar el año natural por 7,97 euros.
- 3.2. El precio de un ejemplar suelto ordinario o extraordinario es de 1,12 euros.
- 3.3. El precio de un ejemplar de suplemento especial (Suplemento E) es de 3,85 euros si tiene menos de 60 páginas y 9,57 euros si tiene 60 o más páginas.
- 3.4. No se concederá descuento alguno sobre los precios señalados.

## 4. FORMA DE HACER LA SUSCRIPCIÓN.

- 4.1. La suscripción deberá hacerse necesariamente a través del Modelo 50 que se facilitará en la Consejería de Presidencia, Centros de Atención Administrativa o en cualquiera de las Entidades Colaboradoras que se relacionan en el punto siguiente.
- 4.2. Debe cumplimentarse el Modelo 50 y presentarlo, haciendo efectivo el importe de la suscripción, en cualquiera de las Entidades Colaboradoras (Bancos: Atlántico, BBVA, BSCH, Banesto, Popular, Extremadura, Pueyo y Bankinter. Cajas: Caja de Extremadura, Caja de Ahorros de Badajoz, Caja Duero, La Caixa, Caja de Ahorros de Madrid, Caja Rural de Extremadura, Caja Rural de Almendralejo, Caja Sur, Caja de Ahorros El Monte y Caixa Catalunya).
- 4.3. En el Modelo 50 deberá figurar el número de Código de la tasa del Diario Oficial de Extremadura (Código número 11003-1).
- 4.4. El ejemplar I (color blanco) del Modelo 50 se remitirá a: Consejería de Presidencia. Negociado de Publicaciones. Paseo de Roma, s/n. 06800.- Mérida.

## 5. RENOVACIÓN DE SUSCRIPCIONES.

Las renovaciones para el ejercicio 2004 completo de acuerdo con las tasas y forma de pago expresadas en los números anteriores, serán admitidas por el Negociado de Publicaciones hasta el 31 de enero de 2004. 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

Secretaría General  
Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA  
Teléfono: 924 00 50 12. Telefax: 924 00 50 56