

3.4.2. Condiciones de parcelación

La división o parcelación de las parcelas definidas en el Plan Parcial cumplirán las condiciones siguientes:

CONDICIONES DE PARCELACION				
Parcela	Dimensiones mínimas			
	Superficie	Fachada	Fondo	Diámetro inscrito
	m ²	m	m	m
P11	900	25	25	25
P12	1000	30	30	30

3.4.3. Condiciones de la edificación

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN						
Parcela	Tipología	Nº Plantas	Altura máxima de edificación	Altura mínima planta	Patio	Retranqueo
			m	m		
P11	Edificación singular	2	8,00	libre	libre	libre
P12	Edificación singular	2	8,00	libre	libre	libre

3.5. ZONA SISTEMA DE ZONAS VERDES

La localización de esta zona se corresponde con las áreas expresamente señalada en el plano de ordenación, del presente Plan Parcial.

Esta zona se destinada exclusivamente a la localización de jardines públicos, áreas de recreo para niños y zonas de expansión.

En ellas solamente podrán construirse las instalaciones de uso público, necesarias para el buen funcionamiento de los usos señalados. También podrán localizarse construcciones separadas entre sí con una edificabilidad total no superior a los 0,04 metros cúbicos/metro cuadrado por unidad de parque, plaza, etc., y una altura máxima de una planta. (NN.SS., artículos V.157-V.159).

RESOLUCIÓN de 27 de enero de 2006, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual nº 19 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Fregenal de la Sierra, consistente en la modificación y adaptación de los artículos 87 a 104, reguladores del suelo no urbanizable común.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 27 de enero de 2006, adoptó la siguiente resolución:

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. nº 136, de 21 de noviembre), en la Disposición Derogatoria única, Punto 2, de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), en el art. 5.Primera.a) y Disposición Transitoria de la Ley 10/2004, de 30 de diciembre, de Regulación y Bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio y el artículo 3 del Decreto Legislativo 1/2005, de 21 de junio, por el que se aprueba el Texto Articulado de las citadas Bases, corresponde el conocimiento del asunto y al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Puesto que Fregenal de la Sierra no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del artículo 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

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

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

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

1º) Aprobar definitivamente la modificación nº 19 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.

2º) Publicar, como Anexo a esta resolución, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

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

Contra esta resolución que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de LRJAP y PAC), y sólo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de DOS MESES contados desde el día siguiente a su publicación (art. 46 de Ley 29/1998 de 13-7 Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

Vº Bº

El Presidente,

ENRIQUE DÍAZ DE LIAÑO DÍAZ-RATO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

ANEXO

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación nº 19 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Fregenal de la Sierra, resultan afectados los artículos 87 a 98 de las Normas Urbanísticas, que quedan redactados como sigue:

Artículo 87.

Se define el suelo no urbanizable común como todo aquél que no está calificado como suelo urbano o urbanizable, o suelo no urbanizable protegido.

Artículo 88. Regulación y Limitaciones en el S.N.U Común.

1. En este tipo de suelo podrán realizarse los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados,

conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios. Dichos actos no supondrán ni tendrán como consecuencia la transformación del destino del suelo, ni de las características de la explotación, y permitirán la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, inundación, incendio o para la seguridad o salud públicas. Los trabajos y las instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando impliquen obras, deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

2. Podrán realizarse en suelo no urbanizable los actos precisos para la materialización del aprovechamiento atribuido por el uso en edificación no vinculado a la explotación agrícola, pecuaria o forestal y previa calificación urbanística, en las condiciones determinadas por aquella ordenación, previo cumplimiento de los específicos deberes y el levantamiento de las cargas que ésta determine y, en todo caso, el pago de un canon urbanístico, cuya fijación corresponderá a los Municipios, por cuantía mínima del 2% del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos correspondientes, que podrá ser satisfecho en especie mediante cesión de suelo por valor equivalente. El uso en edificación que otorgue la calificación urbanística podrá tener una duración limitada, aunque renovable, que no será inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de toda la inversión que requiera su materialización.

3. En suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

La división, segregación o parcelación de fincas en suelo no urbanizable sólo será posible cuando la superficie de cada una de las fincas resultantes supere la superficie mínima que resulte aplicable en consideración a su número, según la siguiente proporción: cuando dé lugar a dos fincas, su superficie mínima será la establecida en el artículo 26 de la LSOTEX, Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura; si da lugar a tres fincas, la superficie mínima de cada una de ellas será el doble de la establecida en dicho precepto; si da lugar a cuatro, su superficie mínima será el triple; y así sucesivamente.

Artículo 89. Núcleos de población, condiciones objetivas.

1. Se asegurará, como mínimo, la preservación del carácter rural del suelo no urbanizable común y la no formación en él de

nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que sobre unidad o unidades rústicas aptas para la edificación se pretenda ejecutar acto o actos edificatorios cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en la o las unidades rústicas colindantes, daría lugar a la existencia de más de dos edificaciones con destino residencial y la consecuente demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

Se garantizará la preservación o, en su caso, restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

2. Son condiciones objetivas de carácter general, que dan lugar a la formación de núcleo de población:

a) La parcelación urbanística entendida como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes si en ella concurren alguna de las demás condiciones objetivas que dan lugar a la formación del núcleo.

b) El cambio de uso agrícola, forestal, ganadero, minero o de otros usos salvo en los casos de edificios relacionados con las obras públicas, edificios e instalaciones sujetos a calificación urbanística.

c) La aparición de edificios en este suelo con características propias de núcleos urbanos, tales como edificios comerciales, de reunión, asistenciales, docentes, religiosos, etc.. destinados al servicio de las residencias que en este suelo pudieran ubicarse, ya sean éstos sufragados con fondos públicos o privados, no pudiendo asumirse su calificación urbanística donde coexisten edificaciones unifamiliares aisladas.

d) Aunque no aparezca la edificación, la dotación a este Suelo de infraestructuras o instalaciones que no estén destinadas a los usos propios de este suelo o edificios excepcionalmente permitidos.

e) El otorgamiento a estos terrenos de cualquier edificación, infraestructura, instalación o bien de cualquier procedimiento que modifique un valor inicial para otorgarle un valor urbanístico.

Artículo 90.

La parcela mínima susceptible de ser edificada tendrá una superficie de 1,5 Ha.

Artículo 91.

Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en el artículo 94 de las presentes normas, así como los usos y las actividades a los que se destinen, deberán Realizarse en unidad rústica apta para la edificación que tenga las características y superficie mínimas siguientes:

a. Las dispuestas por la ordenación territorial y urbanística para la autorización de viviendas familiares en zonas homogéneas delimitadas por el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, cuya densidad no podrá alcanzarla de una vivienda por cada dos hectáreas. En tal caso, la unidad vinculada a la vivienda no podrá ser, en ningún caso, inferior a hectárea y media, ni la vivienda podrá ocupar una superficie superior al 2% de aquélla, el resto de la cual deberá mantenerse en explotación agraria efectiva o con plantación de arbolado.

b. La funcionalmente indispensable para las construcciones e instalaciones correspondientes, que nunca podrá ser inferior a la prescrita para vivienda familiar, en todos los restantes casos. No obstante, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrá disminuirse aquella superficie en lo estrictamente necesario por razón de la actividad específica de que se trate.

La unidad rústica apta para la edificación a que se refiere el párrafo anterior quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de la unidad a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la unidad no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación real deberá acreditarse ante la Administración competente como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

Otros requisitos:

La acreditación del otorgamiento, previo a la concesión de la calificación y el otorgamiento de la licencia, de cualesquiera concesiones o autorizaciones administrativas, u otras que fueran necesarias conforme a la legislación administrativa aplicable.

La calificación urbanística es previa a la licencia municipal y su establecimiento corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para la legitimación de

todos los actos previstos en el apartado 2 del artículo 18 LSOTEX 15/2001, de 14 de diciembre, que pretendan ejecutarse en suelo no urbanizable común.

El afianzamiento del cumplimiento de las condiciones legítimas de las correspondientes calificación y, en todo caso, de la licencia.

A este efecto, los interesados deberán, una vez otorgada la licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración municipal, por importe mínimo del 3% del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

La cobertura formal y material por licencia en vigor, determinando la caducidad de ésta la de la calificación urbanística previa.

Artículo 92. Construcciones e instalaciones agrícolas.

1. Las edificaciones que se ejecuten como servicio y apoyo a las actividades agrícolas, deberán guardar una relación con la naturaleza y destino de las fincas donde se asiente.

2. Se entenderá que una edificación está al servicio de una explotación agrícola cuando:

a) Se ubique en el ámbito de la explotación, pudiendo entenderse ésta como fraccionada, en cuyo caso, la edificación podrá ocupar aquella parcela que mejores condiciones reúna para el servicio a las restantes que componen la explotación.

b) Responda la tipo de cultivo que en la explotación se desarrolla.

c) Sin responder directamente al tipo de cultivo que en la explotación se desarrolla, sin embargo sirva para aprovechar productos o subproductos obtenidos de la explotación principal.

3. Se entenderá que una edificación queda vinculada a la explotación, cuando la misma sigue idéntico destino que el que en la finca se produzca.

4. Las edificaciones vinculadas a la explotación agrícola, así como las instalaciones e infraestructuras que en la misma se ejecuten, en ningún caso, formarán núcleo de población.

Artículo 93. Construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas.

1. Se entenderá que una edificación o instalación está vinculada a las obras públicas cuando:

a) Sea precisa para la construcción de la misma, teniendo carácter de temporalidad y estar incluidas dentro del proyecto de construcción de dicha obras.

b) Sea precisa para el entretenimiento y mantenimiento de la misma durante un período de vida.

c) Sean precisas para asegurar el funcionamiento de la obra pública.

2. Los edificios e instalaciones precisas para la construcción de la obra pública poseerán el carácter de temporalidad y su período de vida sería el de la ejecución, debiendo procederse después de su demolición, a la restauración del terreno antes ocupado, intentando reponer la vegetación antes existente.

3. Los edificios e instalaciones precisas para el entretenimiento deberán estar incluidas en el proyecto de ejecución debiendo en todo caso:

a) Justificar su necesaria ubicación en el suelo no urbanizables.

b) Justificar el hecho de no formar núcleo de población.

c) Que no forma núcleo de población.

En los casos de edificación destinados al servicio del usuario de la obra pública, y muy especial, en los casos de los usuarios de las carreteras, deberán, previa a su ejecución obtener la calificación del terreno Área de Servicio conforme lo dispuesto la legislación general o autonómica de carreteras o legislación sectorial aplicable en dicha materia.

Artículo 94. Construcciones sujetas a calificación urbanística.

1. Con carácter general se permiten en el suelo no urbanizable común que podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 18 LSOTEX 15/2001, de 14 de diciembre, la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que, siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetos siguientes:

a. La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.

b. La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.

c. El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.

d. Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.

e. Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.

f. La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objeto de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

g. La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

h. La incorporación al proceso urbanizador en los términos establecidos en el apartado I.I.a) del artículo 70 LSOTEX 15/2001, de 14 de diciembre.

2. Contenido y procedimiento de otorgamiento de la calificación urbanística para actos promovidos por particulares.

2.1. La calificación urbanística precisa para la legitimación de actos de construcción, uso y aprovechamiento del suelo promovidos por particulares deberá:

1. Determinar exactamente las características del aprovechamiento que otorgue y legitime, así como las condiciones para su materialización, de conformidad con la declaración de impacto ambiental cuando ésta sea legalmente exigible.

2. Fijar la parte proporcional de los terrenos que deba ser objeto de reforestación para preservar los valores naturales de éstos y de su entorno; superficie que no podrá ser inferior a la mitad de la total de la unidad rústica apta para la edificación en los casos de depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos y de equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales o terciarios.

3. Establecer el plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a determinado estado, que deberá ser ejecutado al término de dichas actividades o usos y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que le sirva de soporte. Este contenido sólo procederá en los casos de instalaciones y actividades extractivas y mineras; depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos; y equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales y terciarios.

4. Concretar la cesión gratuita de los terrenos que correspondan al Municipio en concepto de participación en el aprovechamiento urbanístico otorgado por la calificación o, en otro caso y cuando así lo haya aceptado dicho Municipio, el importe del canon sustitutivo a satisfacer al mismo. Este contenido sólo procederá en los casos a que se refiere el apartado 3 anterior y en el de obras, construcciones e instalaciones complementarias al servicio de las carreteras que no formen parte de áreas de servicio integradas.

La cuantía del canon será como mínimo del 2% del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos correspondientes. Y la de la entrega alternativa no podrá ser inferior a una superficie igual al 15% de la unidad rústica apta para la edificación vinculada a la obra, construcción o instalación de que se trate.

La materialización y formalización de la cesión, en la forma que en cada caso proceda, será requisito indispensable para la eficacia de la licencia y el comienzo de las obras.

2.2. La calificación se interesará, en su caso, de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística por el Municipio ante el que se hubiera solicitado la licencia urbanística pertinente y antes de proceder a instrucción municipal alguna, mediante la remisión de una copia de la solicitud y de un ejemplar del proyecto técnico y la restante documentación exigible. El requerimiento municipal de la calificación suspenderá el transcurso del plazo máximo legal para el otorgamiento expreso de la licencia durante los tres meses siguientes a su registro de entrada en la Consejería competente o hasta la comunicación de

resolución expresa si ésta fuera anterior. El transcurso del indicado plazo sin notificación de resolución alguna sólo podrá entenderse, tanto por el interesado como por el Municipio del que penda el procedimiento de otorgamiento de la licencia, en sentido desestimatorio de la calificación interesada. El procedimiento para la calificación urbanística deberá integrar la evaluación del impacto ambiental que sea preceptiva y comprender trámite de información pública por plazo de veinte días.

3. Calificación urbanística para actos promovidos por las Administraciones públicas o los usos correspondientes a áreas de servicios de carreteras.

3.1. En la aprobación de los proyectos de obras y servicios públicos se entenderá implícita la calificación urbanística del suelo a que afecten, cuando dicha calificación sea precisa conforme a la LSOTEX 15/2001, de 14 de diciembre.

3.2. En el caso de las obras, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, que deban ser ejecutadas o desarrolladas por particulares, la calificación urbanística se entenderá implícita, cuando sea favorable, en el informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, que deberá ser requerido por la Administración o el órgano administrativo responsable de la correspondiente carretera.

4. Condiciones legales mínimas y vigencia y caducidad de las licencias municipales.

4.1. El contenido de las calificaciones urbanísticas previas integrará legalmente el de las correspondientes licencias municipales a título de condiciones legales mínimas.

4.2. Las licencias municipales se otorgarán:

a. Por plazo indefinido, las relativas a vivienda familiar, obras, construcciones e instalaciones y sus respectivos usos o actividades, vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.

b. Por el plazo que proceda conforme a la legislación sectorial pertinente, las relativas a las obras, construcciones e instalaciones, y sus usos o actividades correspondientes, vinculadas a la extracción o explotación de recursos o la primera transformación de éstos, así como las que descansen en concesiones demaniales o de servicio público.

c. Por plazo determinado fijado en función del tiempo preciso para la amortización de la inversión inicial, en todos los restantes casos.

Cuando las licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, éste será de diez años. El plazo de vigencia de la licencia podrá ser prorrogado expresa y sucesivamente, siempre antes del vencimiento del que estuviera corriendo. La primera prórroga no podrá exceder de diez años y las sucesivas no podrán superar, cada una de ellas, los cinco años.

4.3. Las licencias municipales caducarán:

a. Por incumplimiento de las condiciones de la calificación urbanística o de las demás impuestas en las licencias, así como de cualesquiera otras determinaciones sustantivas de la ordenación territorial y urbanística.

b. Por el transcurso del plazo en ellas otorgado y, en su caso, de sus prórrogas, sin necesidad de trámite o declaración administrativos algunos.

c. Por el cese de la actividad económica en los supuestos recogidos en el presente artículo en el apartado 8.

La caducidad de la licencia municipal supondrá la de la calificación urbanística presupuesto de la misma, implicará el cese de la actividad o el uso legitimado por una y otra y determinará, sin necesidad de requerimiento u orden de ejecución algunos, el comienzo del cómputo de los plazos de ejecución previstos en el correspondiente plan de restauración o de trabajos de reposición de los terrenos a determinado estado para el cumplimiento de esta obligación.

5. Contenido, alcance y requisitos de los usos y las actividades y construcciones permisibles o autorizables conforme a la LSOTEX 15/2001, de 14 de diciembre.

5.1. En los usos y actividades que se legitimen y autoricen en suelo no urbanizable, así como en las construcciones e instalaciones que les deban otorgar soporte, se entenderán siempre incluidos cuantos de carácter accesorio sean imprescindibles de acuerdo con la legislación de seguridad, protección civil, laboral o sectorial que sea de pertinente aplicación.

5.2. Todas las construcciones e instalaciones que se ejecuten para establecer y desarrollar usos y actividades en suelo no urbanizable deberán comprender la totalidad de las correspondientes a cuantos servicios demanden y para su adecuada conexión con las correspondientes redes generales. En particular, las viviendas y las explotaciones ganaderas deberán disponer de depuradoras o, en todo caso, fosas sépticas individuales.

5.3. Los instrumentos de ordenación urbanística precisarán las condiciones urbanísticas de los diferentes usos y actividades, así como de sus construcciones e instalaciones, y definirán los requisitos sustantivos y documentales que deberán cumplir, en cada caso, los correspondientes proyectos técnicos y los estudios de impacto territorial que se exijan para su viabilidad.

6. Condiciones de realización de los actos de aprovechamiento legitimados por la correspondiente calificación urbanística.

Todas las obras, construcciones e instalaciones que se realicen y todos los usos que se desarrollen en suelo clasificado como no urbanizable deberán serlo con estricta sujeción a la legislación sectorial que en cada caso los regule y con cumplimiento, además, de las condiciones, los requisitos y las limitaciones establecidas por esta Ley o, en virtud de la misma, por el planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

6 (bis). Formalización e inscripción de los deberes y las cargas urbanísticas.

Los deberes y las cargas previstos en la LSOTEX 15/2001, de 14 de diciembre, en relación con los usos y aprovechamientos urbanísticos en el suelo no urbanizable, así como los que, además, resulten de las condiciones legítimas de las calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o el desarrollo de aquéllos, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

7. Invalidez de los actos de calificación y autorización.

Son nulas de pleno derecho las calificaciones urbanísticas y las licencias municipales que, respectivamente, otorguen y autoricen, en suelo no urbanizable y para la realización de los actos y las actividades correspondientes, la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que no cumplan los requisitos sustantivos y administrativos pertinentes conforme a la LSOTEX 15/2001, de 14 de diciembre.

8. Entre los usos permitidos se establecen las siguientes limitaciones:

8.1. Uso industrial. Las construcciones que, obteniendo calificación urbanística, tuviesen uso industrial, cumplirán las siguientes condiciones:

- Parcela mínima 15.000 m².
- Retranqueos mínimos a todos los linderos: 5,00 m.
- Número máximo de plantas sobre rasante: dos plantas.
- Altura máxima de edificación: 16,00 m medida desde terreno a cota inferior del último forjado.

- Ocupación máxima: 50% de la superficie de la parcela.

Con carácter excepcional, para las empresas del sector agroalimentario que quieran implantarse bajo sistemas de producción mediante secado tradicional y previo informe favorable de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio se cumplirán las siguientes condiciones:

- Parcela mínima 15.000 m².
- Retranqueos mínimos a todos los linderos: 5,00 m.
- Número máximo de plantas sobre rasante: dos plantas.
- Altura máxima de edificación: 16,00 m medida desde terreno a cota inferior del último forjado.
- Ocupación máxima: 50% de la superficie de la parcela.

8.2. Otros usos vinculados siempre a una actividad económica. Las construcciones que, obteniendo la calificación urbanística, tuviesen uso distinto del industrial propiamente dicho pero sujeto siempre a una actividad económica, cumplirán las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 15.000 m².
- Retranqueos mínimos a todos los linderos: 5,00 m.
- Número máximo de plantas: dos plantas.
- Altura máxima de edificación: 7,5 m medida desde terreno a cota inferior del último forjado.
- Ocupación máxima: 20% de la superficie de la parcela.

8.3. Viviendas unifamiliares:

- Parcela mínima: 15.000 m².
- Retranqueos a todos los linderos: 15 m.
- Número máximo de plantas: 2.
- Altura máxima de edificación: 7,5 m medida desde terreno a cota inferior al último forjado.
- Ocupación máxima: 2%.
- Y las prescripciones del artículo 91 de las presentes normas.

8.4. En todos los casos anteriores el número máximo de plantas sobre rasante serán dos. Se permitirán tres plantas, siempre que la primera sea semisótano y con la cota de planta baja nunca mayor sobre rasante de 1,50 metros.

8.5. Con carácter excepcional podrán otorgarse licencias:

- a) Para la realización de obras de reforma o ampliación en equipamientos colectivos o establecimientos industriales o dedicados a

actividades terciarias preexistentes en los que, incumpléndose alguno de los requisitos y condiciones previstos en estas Normas Subsidiarias, concurren las siguientes circunstancias:

1. No ser ya susceptibles de medida de protección o restablecimiento de legalidad alguna.

2. No exceder la ampliación prevista de la mitad de la superficie construida existente, salvo previsión ya por la autorización o licencia iniciales de una superficie mayor para ulterior fase del proceso productivo o de la actividad a que el establecimiento esté destinado.

b) Serán regularizables las actuaciones urbanizadoras clandestinas o ilegales ejecutadas en suelo no urbanizable en contradicción o al margen de la legislación urbanística en vigor con anterioridad a la Ley, sobre la base de la clasificación de los terrenos como suelo urbanizable o, incluso, urbano no consolidado y la aplicación del pertinente régimen urbanístico y la ejecución de las obras oportunas.

El instrumento de planeamiento por el que se regularicen estas actuaciones deberá cumplir lo dispuesto en el apartado 7 del artículo 80 de la LSOTEX, salvo que el grado de consolidación por la edificación que presenten haga dicho cumplimiento imposible o muy difícil, circunstancia que deberá acreditarse de forma suficiente y rigurosa.

En cualquier caso, la regularización que se lleve a efecto no eximirá a los propietarios afectados ni de su obligación de hacer frente a las cargas legales y asumir los gastos de urbanización, ni de la de obtener la preceptiva licencia para la legalización de las edificaciones.

2. Los edificios cuya calificación urbanística viene dada por su legislación específica deberán, además adecuarse al contenido de esta Norma:

— Justificar la necesidad de su emplazamiento en este suelo.

— Respetar las condiciones de aislamiento y morfología de la edificación.

3. Los edificios cuya calificación urbanística no venga conferido por su legislación específica, además de adecuarse a lo indicado al punto anterior deberán justificar dicha calificación.

Siendo las causas de la calificación urbanística variables, las presentes Normas considerarán como posible marco común para justificar dicha declaración las siguientes:

— Que se resolviera un problema dotacional eliminando un déficit existente.

— Que se genere empleo estable.

— Que se solucione un problema ligado a la Defensa Nacional, control de fronteras, aguas jurisdiccionales, espacios aéreos, etc.

— Que se posibilite el uso y disfrute de la Naturaleza.

4. La necesidad de su emplazamiento en este suelo, en todos los casos, deberá ser justificada, sirviendo como marco para dicha jurisdicción:

— La existencia de alguna legislación que impida la ubicación de estas edificaciones en núcleos de población.

— Que sin existir la legislación anterior, la ubicación en este suelo sea precisa por:

a) Ser la razón básica de su emplazamiento.

b) No existir posibilidad de ubicar dicha edificación dentro de áreas urbanas.

c) Que las condiciones climáticas, físicas, orográficas, etc. que el lugar otorga sean de tal magnitud que obliguen a la ubicación de la edificación en este suelo.

5. En todos los casos la tramitación y justificación para la calificación urbanística, además de indicar expresamente la no formación de núcleo de población, contendrá un estudio de impacto ambiental en el que se valore la incidencia de la actuación en el ecosistema así como en la percepción visual tanto del conjunto histórico como del suelo no urbanizable protegido, y toda la demás documentación exigible por la legislación urbanística vigente.

— Medida transitoria:

Desde la entrada en vigor de la presente medida transitoria y hasta el año 2010 inclusive, siempre que durante este periodo no fuera generado otro suelo urbano o urbanizable al efecto distinto del disponible en el polígono industrial, único de esta localidad y adyacente a las instalaciones de la empresa Prerreducidos Integrados del Suroeste de España (PRESUR) podrán considerarse incluidas en el apartado 1.1.c) del presente artículo aquellas instalaciones que previa calificación urbanística que, aún pudiendo emplazarse por su uso en los terrenos que estuviesen disponibles en el citado polígono, justifiquen especialmente perjudicado su

normal funcionamiento en dicha ubicación como consecuencia de la alarma social generada a raíz de la contaminación radiactiva acaecida en la empresa PRESUR en el verano de 1998, tales como industrial alimentarias o similares.

Artículo 95. Condiciones de la edificación.

— Las viviendas serán unifamiliares, con una altura máxima de dos plantas, y se utilizarán materiales, textura y composiciones volumétricas propias del medio rural.

— Las construcciones agrícolas y ganaderas, guardarán la morfología y tipología propias de la zona.

— Los cerramientos de las parcelas serán con setos o malla y soportes metálicos.

Artículo 96. Suelo afectado por la legislación de aguas, carreteras, ferrocarriles, energía eléctrica, Vías Pecuarias, y demás legislación sectorial aplicable.

Para cualquier intervención en este tipo de suelos además de las prescripciones legales vigentes, así como las contenidas en las presentes Normas Subsidiarias, habrá que estar a lo que establezca la legislación sectorial aplicable, siendo necesarios los informes preceptivos y vinculantes de los Organismos correspondientes que

deberá ser requerido por la Administración o el órgano administrativo responsable que deberán unirse al correspondiente expediente o tramitación.

Quedarán igualmente sujeto este suelo a todas las limitaciones relativas a retranqueo, servidumbres, afecciones, dominio público, usos, líneas de edificación, etc. aplicables en esa materia o por la legislación sectorial establecida.

Artículo 97.

Los núcleos de edificación que existen entre el casco urbano y la Estación de RENFE se considera fuera de ordenación, así como los edificios, que no cumplan las condiciones de aislamiento para suelo no urbanizable, dentro de este suelo. En éstos, el grado máximo de intervención será la reforma definida en el artículo 7 de las Normas en suelo urbano. Se prohíbe la ampliación.

Artículo 98.

Se ordena una zona de protección entorno a la línea exterior de suelo urbanizable y en las zonas en que ésta no exista, de suelo urbano, de 300 mts en los que no está permitido una nueva edificación que no pertenezca a los servicios generales o de interés público. La edificación existente, se considera fuera de ordenación, y vendrá regido por el artículo anterior.

IV. Administración de Justicia

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE EXTREMADURA

EDICTO de 22 de febrero de 2006 sobre notificación de la resolución del recurso de suplicación 809/2005.

En el Recurso de suplicación número 809/05 al que se refiere el encabezamiento seguido ante la Sala de lo Social de este Tribunal Superior de Justicia, dimanante de los autos número 459/2005 del Juzgado de lo Social número 2 de Badajoz, promovidos Asepoyo, contra Instituto Nacional de la Seguridad Social, Tesorería

General de la Seguridad Social, D. José María Marcos Romero, y Constructora Pedro de Valdivia, C.B., sobre accidente, con fecha 22-2-06 se ha dictado la siguiente resolución, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal:

FALLAMOS

Estimando parcialmente el recurso de suplicación interpuesto por Asepoyo contra la sentencia de fecha 13 de octubre de 2005, recaída en autos número 459/2005, seguidos a instancia de la Recurrente frente al Instituto Nacional de la Seguridad Social, Tesorería General de la Seguridad Social, D. José María Marcos Romero, y Constructora Pedro de Valdivia, C.B., sobre accidente