



III OTRAS RESOLUCIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 20 de julio de 2006, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba la modificación puntual n.º 11 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Monesterio, consistente en la adaptación de parte del articulado de las normas urbanísticas a la LSOTEX. (2008060874)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 20 de julio 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 art. 11.2.e y en la disposición adicional segunda del Decreto 17/2006, de 7 de febrero, regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el art. 3 del Decreto Legislativo 1/2005, de 21 de junio, por el que se aprueba el Texto Articulado de las Bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y el art. 6, I, 22 del Decreto 39/2006, de 7 de marzo (DOE 14-03-06), por el que se aprueba la Estructura Orgánica y los Estatutos de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

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

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

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

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

ACUERDA :

- 1.º Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 11 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiadas.



2.º 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 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

ENRIQUE DÍAZ DE LIAÑO DÍAZ-RATO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la Modificación n.º 11 de las NN.SS. de Planeamiento Municipal de Monesterio, los arts. 3, 4, 7, 8, 9, 13, 14, 16, 17, 18, 26, 27, 32, 33, 36, 41, 42, 43, 49, 55, 66, 70, 105, 106, 122 tendrán nueva redacción, así como se crean nuevos arts. 107-BIS, 108-BIS y 109-BIS, con el contenido que a continuación se relaciona:

Artículo 3. Vigencia y circunstancias de revisión.

1. Las presentes Normas Subsidiarias Urbanísticas entrarán en vigor a partir de los 15 (quince) días siguientes a la fecha de la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Extremadura, del acuerdo de su aprobación definitiva por parte de la Comisión Regional de Urbanismo.
2. Las Normas Subsidiarias tienen vigencia indefinida, estando prevista su sustitución por un Plan General.
3. Con independencia de su vigencia indefinida, se deberá proceder a la revisión de las Normas Subsidiarias en los siguientes supuestos y circunstancias:
 - a) Si se aprobase un Plan Urbanístico de rango superior y así lo disponga o haga necesario.
 - b) Si las reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario y a espacios libres, establecidas en las presentes Normas, llegaran a resultar insuficientes, ya sea por motivo de la evolución demográfica del municipio o como consecuencia de la aprobación de disposiciones de rango superior que así lo determinen.
 - c) Si se alterasen sustancialmente las previsiones de las Normas en cuanto a previsiones de suelo con destino a viviendas o industriales.



- d) Si se pretendiesen modificaciones concretas que alteren sustancialmente las determinaciones de las Normas respecto a la clasificación o calificación de suelo.
- e) Cuando otras circunstancias de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a las determinaciones básicas de las Normas, y así lo acuerde motivadamente el Ayuntamiento.

En cualquier caso, las presentes normas conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución de las previsiones enunciadas anteriormente, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1 de la disposición transitoria segunda de la Ley 15/2001 del suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LSOTEX).

Artículo 4. Relación con el planeamiento vigente.

1. La Norma Subsidiaria sustituye al planeamiento vigente, ya sea incorporando sus determinaciones, o bien modificándolas.
2. Los edificios, instalaciones y usos disconformes con las determinaciones de las Normas, pero realizados de acuerdo con las especificaciones del Planeamiento vigente en su momento, y de la licencia municipal, se atenderán al siguiente régimen:
 - a) Si la disconformidad afecta al dominio del suelo por tratarse de suelo privado que ha de pasar a dominio público, el régimen aplicable será el establecido en el art. 79.1.b de la LSOTEX.
 - b) En los demás supuestos de disconformidad, se admitirán todas aquellas actuaciones que no agraven el grado de disconformidad existente, salvo en el caso de reedificación, en que deberá atenderse a las nuevas condiciones establecidas en las Normas Subsidiarias.

Artículo 7. Clasificación del suelo.

Las Normas Subsidiarias clasifican el territorio del municipio de Monesterio en suelo urbano consolidado y no consolidado, apto para urbanizar o urbanizable, y no urbanizable común y de especial protección, según el art. 8 de la LSOTEX.

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

Artículo 8. Derechos de los propietarios del suelo.

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

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

**II.****A. En suelo urbano.**

Con carácter general:

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

No consolidado:

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

Consolidado:

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

B. En suelo apto para urbanizar.

Cuando se trate de suelo urbanizable o apto para urbanizar, a los derechos a que se refiere el apartado I anterior, se añaden, además de la realización de los actos contemplados para el suelo no urbanizable, los siguientes:

- a) A realizar mientras se cuente con Programa de Ejecución aprobado, los actos contemplados para el suelo no urbanizable.
- b) A solicitar y, de ser precedente a tenor del régimen y la ordenación urbanísticos de pertinente aplicación, obtener, con carácter excepcional y mientras no cuente con Programa de Ejecución aprobado, autorización para la realización de obras y el desarrollo de los usos que, excediendo del derecho previsto para el suelo no urbanizable, se legitimen expresamente por los planes de ordenación del territorio o el Plan General Municipal (subsidiariamente por estas normas), así como en su caso, los instrumentos previstos en la legislación de protección ambiental.

C. En el suelo no urbanizable.

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

- a) Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o

análoga a que efectivamente estén 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 preservación del riesgo de erosión, inundación, incendio o para la seguridad o salud públicas. Los trabajos y las instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando impliquen obras, deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable. En los terrenos adscritos a la categoría de suelo no urbanizable de especial protección, esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección a que están sujetos.

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

Artículo 9. Obligaciones de los propietarios de suelo. Contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo: deberes.

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

1.1. Con carácter general:

- a) Destinar el suelo al uso previsto por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y conservar las construcciones e instalaciones existentes, así como, en su caso, levantar las cargas impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de la facultad prevista en la letra b) del apartado 2 del artículo anterior.
- b) Conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión y para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluido el ambiental, así como realizar el uso y la explotación de forma que no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros. En caso de incendio o agresión ambiental que produzca la pérdida de masas forestales preexistentes, quedará prohibida la reclasificación como suelo urbano o urbanizable o la recalificación para cualquier uso incompatible con el forestal.
- c) Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para mantener el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación indebida del mismo y prevenir desastres naturales; en particular, proceder a la reforestación precisa para la reposición de la vegetación en toda la superficie que la haya perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, en la forma y condiciones prevenidas en la legislación correspondiente y los planes o programas aprobados conforme a la misma.



Cuando el coste de los trabajos y obras objeto de este deber exceda de la mitad del valor, conforme a la Ley, de la explotación, podrá ser sufragado, en el exceso, por la Administración, salvo que tengan por objeto la reposición de vegetación desaparecida como consecuencia de acción del propietario no autorizada o de negligencia inexcusable del mismo.

- d) Respetar las limitaciones que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo vuelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.
- e) Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa reguladora de las actividades a que se refiere la letra c) precedente, así como los aprobados para la protección de los espacios naturales, la flora y la fauna.
- f) Permitir la realización por la Administración pública competente de los trabajos de plantación que sean necesarios para prevenir la erosión. Toda restricción por tales trabajos de usos reales y actuales desarrollados en los terrenos dará lugar a responsabilidad patrimonial de la Administración.
- g) Respetar las limitaciones que deriven de la legislación correspondiente para el suelo y las instalaciones, construcciones y edificaciones integrados en el patrimonio histórico, cultural y artístico y las establecidas por el planeamiento de la ordenación urbanística para los incluidos en Catálogos de Bienes Protegidos.

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

- a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar y se haya legitimado, cuando proceda y en la forma dispuesta en esta Ley, la materialización del aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante, y en su caso, del resto del excedente de aprovechamiento previsto por la ordenación urbanística.
- c) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación, siempre que el importe de las obras a realizar no supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la existente, que reúna las condiciones mínimas imprescindibles para obtener la referida autorización de primera ocupación.
- d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas.
- e) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante los terrenos en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.



- f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, incluyendo, en todo caso, la parte que proceda de las precisas para asegurar la conexión a las redes generales de servicios y dotaciones públicas y la integridad de éstas, siempre que la ordenación territorial y urbanística sujete los terrenos a una actuación urbanizadora.
 - g) Proceder, en su caso, a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- 1.3. Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano no consolidado cuya ejecución deba tener lugar en unidades de actuación urbanizadora, los previstos en el apartado 1.2 anterior, excepto el de costear y, en su caso, ejecutar la parte de las obras situada fuera del ámbito de la actuación y que sea precisa para asegurar la conexión a las redes generales de servicios y dotaciones públicas, salvo que así se estableciera en el Programa de Ejecución.
- 1.4. Cuando los terrenos pertenezcan al restante suelo urbano no consolidado, o al consolidado y no tengan aún la condición de solar, los procedentes de entre los previstos en el apartado 1.2. anterior conforme a las siguientes reglas:
- a) Los de sus letras a), b) y c), en todo caso.
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas, cuando proceda aún completar la urbanización y en lo necesario al efecto.
 - c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal los terrenos en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, cuando de la ordenación urbanística deriven efectivamente plusvalías y respecto de la diferencia en más que en aprovechamiento suponga dicha ordenación.
 - d) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, en los términos de la letra f) del apartado 1.2 anterior, cuando proceda aún completar la urbanización y en lo necesario al efecto.
 - e) Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo, cuando así proceda en función de la ordenación urbanística.
2. El cumplimiento de los deberes previstos en el apartado precedente es condición del legítimo ejercicio de los derechos enumerados en el artículo anterior.

Artículo 13. Iniciativas.

1. Las iniciativas de planeamiento podrán ser distintas a las de ejecución.
2. Todas las acciones de planeamiento son de iniciativa particular.
3. El Ayuntamiento podrá sustituir a la iniciativa privada, cuando transcurrido el plazo previsto en el cuadro de desarrollo de las Normas, desde su aprobación definitiva, ésta



no haya iniciado las acciones de Planeamiento o, pasados seis meses de la finalización de este plazo, no hayan presentado a aprobación inicial, los documentos de planeamiento correspondiente.

El Ayuntamiento podrá, asimismo, sustituir la iniciativa privada cuando lo soliciten los particulares que ostentan la propiedad del setenta y cinco por cien (75%), al menos, de la superficie del ámbito de planeamiento.

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

4. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del planeamiento, el Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de tanteo y retracto, en los términos previstos en el Capítulo III del Título III de la LSOTEX, Instrumentos de Intervención en el Mercado del Suelo, con respecto a las áreas previstas en el art. 12 de las presentes Normas, y grafiadas en los planos 2-1 y 2-2 (Desarrollo de las Normas).

Artículo 14. Contenido de las figuras de planeamiento.

El contenido y determinaciones de las figuras de planeamiento, tanto Planes Parciales como Estudio de Detalle, será el especificado en la LSOTEX y en el reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley del Suelo. En ambos casos, desarrollarán las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias.

Artículo 16. Planes Especiales.

1. En desarrollo, complemento o mejora de los Planes Generales Municipales, podrán formularse Planes Especiales con cualquiera de las siguientes finalidades:
 - a) Crear o ampliar reservas de suelo dotacional.
 - b) Definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural.
 - c) Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.
 - d) Concretar el trazado y funcionamiento de las redes de infraestructuras.
 - e) Vincular áreas o parcelas o solares a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección oficial o pública.
2. Con las mismas finalidades señaladas en el apartado anterior podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior para áreas concretas de suelo urbano, debiendo diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de las que se sometan al régimen de actuaciones de edificación.
3. Los Planes Especiales de Ordenación deberán redactarse con el mismo grado de detalle y contendrán las mismas determinaciones que los instrumentos de planeamiento que complementen, mejoren o modifiquen.



4. Los Planes Especiales de Ordenación pueden incluir o remitir a Catálogos de Bienes Protegidos, que formalizarán las políticas urbanísticas de conservación, rehabilitación y protección de los bienes inmuebles o de los espacios naturales de valor relevante. Cuando se formulen de forma independiente, los Catálogos se tramitarán y aprobarán por el mismo procedimiento que los Planes Especiales de Ordenación.

La Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística mantendrá un registro actualizado de todos los bienes y espacios catalogados con información suficiente de su situación física y jurídica y expresión de las medidas y grado de protección a que están sujetas según las categorías que se establezcan.

5. Los Planes Especiales de Ordenación pueden modificar las determinaciones del Plan General Municipal a cuyo desarrollo, complemento o mejora se refieran.

Artículo 17. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto, en el marco de los Planes Generales Municipales, y los Parciales o Especiales de Ordenación, establecer o, en su caso, reajustar para manzanas o unidades urbanas equivalentes:
 - a) Las alineaciones y las rasantes.
 - b) Los volúmenes.
 - c) El viario o suelo dotacional público nuevo que demanden las anteriores determinaciones.
2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:
 - a) Modificar el destino urbanístico del suelo.
 - b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.
 - c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

Artículo 18. Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto la ordenación detallada de sectores completos de suelo urbanizable que no se hubiera establecido ya en los Planes Generales Municipales y el complemento o la mejora de la establecida en éstos a través de la correspondiente modificación, con el objeto de optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, justificándose en las directrices garantes del modelo territorial establecido en el correspondiente Plan General Municipal de conformidad con lo dispuesto en la letra a) del apartado 1.1 del artículo anterior.
2. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las siguientes determinaciones:
 - a) El trazado de la red de comunicaciones propias del sector, detallando sus alineaciones y rasantes y las características de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General, de acuerdo a la secuencia lógica de su desarrollo prevista en la letra c) del apartado 1.1 del artículo anterior.



- b) La división en zonas de ordenación urbanística, señalando los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o efectuada por remisión a los correspondientes Criterios de Ordenación Urbanística.
 - c) La división, en su caso, en unidades de actuación, señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.
 - d) La fijación de reservas para dotaciones públicas de acuerdo a los estándares mínimos establecidos en esta Ley.
 - e) La precisión de las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, el Plan General Municipal hubiera previsto, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.
3. Cuando el Plan Parcial de Ordenación forme parte de un Programa de Ejecución, las determinaciones a que se refiere la letra e) del apartado anterior podrán omitirse siempre que se incluyan en el Anteproyecto de Urbanización correspondiente.

Límites de la potestad de planeamiento. Estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas.

1. En el suelo urbano la edificabilidad no podrá superar 1 metro cuadrado de edificación residencial por cada metro cuadrado de suelo computado por zonas de ordenación urbanística o para la totalidad del suelo urbano.

En el suelo urbano consolidado en que se haya alcanzado o superado ya dicho límite máximo, no se podrá aumentar la edificabilidad respecto de las previsiones del planeamiento anterior y deberá procurarse que disminuya o, a lo sumo, se mantenga en su intensidad el grado de consolidación característico del último medio siglo.

Cuando el planeamiento, por no encontrarse superado el límite máximo anterior, prevea un incremento de la edificabilidad sobre la realmente existente para zonas de ordenación concretas, deberá reservar los suelos dotacionales suficientes para alcanzar los estándares previstos en las letras b) y c) del apartado 2.2. siguiente.

2. En el suelo urbanizable el planeamiento deberá respetar unos estándares de calidad que cumplan:
- 2.1. Los requisitos que se determinen reglamentariamente o por los Criterios de Ordenación Urbanística.
 - 2.2. Las siguientes reglas sustantivas de ordenación en los nuevos desarrollos urbanos:
 - a) La densidad y la edificabilidad no podrán superar los siguientes valores:

Al tratarse de un Municipio de entre 2.000 y 25.000 habitantes, 50 viviendas por hectárea y $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$, de acuerdo con lo establecido con la LSOTEX. El valor relativo a la edificabilidad se entiende siempre referido a metro cuadrado de uso residencial o terciario.



- b) Reserva suficiente y proporcionada de suelo para dotaciones públicas excluido el viario; reserva que no podrá ser inferior a 35 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en sectores en que se permita el uso residencial. Una parte proporcional adecuada de la reserva deberá destinarse a zonas verdes, que será como mínimo de 15 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable en dichos sectores y nunca menor del 10% de la superficie neta de la actuación.
 - c) En sectores de uso industrial o terciario, la reserva de suelo dotacional será como mínimo el quince por ciento de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.
 - d) Previsión de un número adecuado de aparcamientos, que deberá respetar el mínimo de 1 plaza, que reglamentariamente podrá elevarse a 1,5 para determinados sectores, por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial y las adecuadas que se establezcan para el resto de los usos. En todo caso, al menos 0,5 plazas por cada 100 m² de edificación, anexas o no al viario, deberán tener carácter público.
3. En el suelo urbanizable y en el urbano sujeto al régimen de actuaciones urbanizadoras, deberá destinarse a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, cuando menos, permita a la Administración tasar su precio, como mínimo el 25% del aprovechamiento objetivo para uso residencial materializable en cada unidad de actuación.
4. Mediante resolución motivada del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, dictada previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, se podrá eximir, motivadamente, del cumplimiento del estándar de vivienda sometida a un régimen de protección pública en determinadas unidades de actuación en suelo urbano, o permitir su cumplimiento agregado en determinados sectores de suelo urbanizable.

Contenido documental mínimo de los planes de ordenación urbanística.

La documentación de los diferentes planes de ordenación urbanística, deberá respetar las siguientes reglas mínimas:

- 1.^a La Memoria, preceptiva en todo caso, informará de la tutela de los bienes y del cumplimiento de los criterios y los fines previstos en el Título Preliminar y justificará, para su validez, las determinaciones correspondientes a los documentos gráficos o literarios, incluyendo, en su caso, el análisis y las consecuencias demográficas, sociológicas y ambientales de las determinaciones establecidas, con especial atención a las previstas en la letra a) del apartado 1.1 del artículo 70 de la presente Ley. Asimismo diferenciará las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a documentación escrita y gráfica.
- 2.^a Cuando la finalidad del plan así lo aconseje y el desarrollo y la dinámica urbanísticos lo exijan, se deberá incluir en la Memoria, además, el análisis y las propuestas relativos a la ordenación del tráfico; la movilidad, especialmente de las personas discapacitadas; y el transporte colectivo.



- 3.^a El estudio, informe o evaluación del impacto ambiental legalmente exigible, en su caso, vendrá desarrollado como parte de la Memoria.
- 4.^a Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio.
- 5.^a Los planes que establezcan determinaciones de desarrollo del régimen urbanístico del suelo, incluirán un documento de Normas Urbanísticas en las que se expresarán los diferentes criterios y elementos definitorios de los usos y aprovechamientos correspondientes a cada solar o parcela, así como las definitorias de las morfologías edificatorias, sin perjuicio de su remisión a los correspondientes Criterios de Ordenación Urbanística.
- 6.^a Los planos y la documentación gráfica correspondientes deberán definir con claridad la información y la ordenación que expresen y deberán confeccionarse a la escala y con el grado de definición adecuados a la finalidad que persigan.

Entre los planos a que se refiere el párrafo anterior deberán figurar, en su caso, planos de información catastral y topográfica, comprensivos de todos los factores físicos y jurídicos que condicionen o afecten la ordenación, así como los planos que reflejen gráficamente de forma adecuada y suficiente esta última.

Competencias y facultades para la formación y aprobación del planeamiento urbanístico.

A los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento corresponde:

1. A los Municipios:

1.1. La formación y la adopción de proyectos de cualesquiera planes de ordenación urbanística de ámbito municipal, así como de sus modificaciones y revisiones.

1.2. La aprobación definitiva de:

- a) La modificación de las determinaciones de ordenación detallada que contengan cualesquiera planes de ordenación urbanística, previo informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, salvo cuando afecte a término o términos municipales colindantes.
- b) Los Planes Parciales de Ordenación, previo informe, en el caso de Municipios con población de derecho inferior a 10.000 habitantes, de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.
- c) Los Estudios de Detalle.
- d) Los Planes Especiales de Ordenación de ámbito municipal previstos en el artículo 72, siempre que no afecten a la ordenación estructural del Plan General Municipal, y su objeto propio sea de interés exclusivamente municipal. En el caso de Municipios con población de derecho inferior a 10.000 habitantes, será preceptivo el informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.



2. A la Comunidad Autónoma de Extremadura:

2.1. La aprobación inicial y la aprobación definitiva de los Planes Especiales de Ordenación de ámbito supramunicipal, previo informe, en todo caso, de los Municipios interesados.

2.2. La aprobación definitiva de:

a) Los Planes Generales Municipales y las modificaciones y revisiones de la ordenación estructural por ellos establecida, así como de las determinaciones de dichos Planes que afecten a término o términos municipales colindantes.

b) Los Planes Especiales de Ordenación de ámbito municipal, cuando su objeto desborde el interés municipal o afecte a la ordenación estructural del Plan General Municipal.

c) Cualesquiera planes de ordenación urbanística de ámbito supramunicipal, así como otros instrumentos cuya aprobación definitiva no corresponda al Municipio.

La aprobación definitiva deberá producirse en forma expresa en el plazo máximo de cuatro meses a contar desde el día de ingreso del expediente completo en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. El transcurso de dicho plazo, como de los restantes previstos en esta ley para la aprobación definitiva de un instrumento de planeamiento, cualquiera que sea la Administración competente, autorizará a la Administración que lo haya aprobado provisionalmente o al solicitante a que se refiere el artículo 77.2.1 a), para entender desestimada la aprobación, con la única excepción de los Estudios de Detalle, en que podrá el solicitante entender estimada la aprobación definitiva cumplido el plazo legal para resolver sobre ella.

2.3. La evacuación de informe previo preceptivo, cuando la aprobación definitiva sea municipal. Este informe será vinculante en lo referente a la legalidad del instrumento y del procedimiento a seguir para su formación y aprobación y, en todo caso, se entenderá emitido en sentido favorable transcurridos dos meses desde la comunicación de su petición.

3. A cualquier Administración o entidad adscrita o dependiente de la misma y para el ejercicio de sus competencias propias con relevancia o repercusión territoriales, la elaboración técnica y la presentación de Planes Parciales o Especiales de Ordenación o Estudios de Detalle, así como, cuando sea preciso, de modificaciones de los correspondientes Planes Generales Municipales.

4. A los particulares, la iniciativa de los Estudios de Detalle en suelo urbano, así como de los restantes Planes de Desarrollo cuando formen parte de un Programa de Ejecución de una actuación urbanizadora a desarrollar por alguno de los sistemas de ejecución indirecta, o acompañen a una Actuación de Rehabilitación Integrada de iniciativa privada.

Artículo 26. Régimen General.

Las licencias urbanísticas, en general, se registrarán por lo contenido en la sección 2.ª del Capítulo II del Título V de la LSOTEX y los 1 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Los Municipios controlan, mediante la pertinente intervención previa, la legalidad de los actos, las operaciones y las actividades sometidos a licencia urbanística.

La competencia para otorgar la licencia urbanística corresponderá al órgano municipal determinado conforme a la legislación de régimen local.

Artículo 27. Procedimiento.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 181 de la LSOTEX, la iniciación, instrucción y resolución del procedimiento para el otorgamiento de la licencia urbanística se regularán por las correspondientes Ordenanzas municipales, de acuerdo con lo dispuesto en los dos apartados siguientes. La Junta de Extremadura aprobará un procedimiento que regirá en defecto de Ordenanza municipal aplicable y se aplicará, en todo caso, con carácter supletorio.
2. El procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañarse:
 - a) Acreditación de derecho bastante para realizar la construcción, edificación o uso del suelo pretendido.
 - b) Memoria descriptiva de las actividades sujetas a licencia o proyecto o proyectos técnicos correspondientes, según legalmente proceda.
 - c) La autorización o las autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación en cada caso aplicable, así como la concesión o concesiones correspondientes cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización de dominio público del que sea titular Administración distinta.
3. La resolución denegatoria deberá ser motivada, con explícita referencia a la norma o normas de la ordenación territorial y urbanística o, en su caso, de otro carácter con las que esté en contradicción el acto, la operación o la actividad sometido a licencia. El transcurso del plazo máximo para resolver desde la presentación de la solicitud sin notificación de resolución alguna determinará el otorgamiento de la licencia interesada por acto presunto producido por silencio administrativo positivo. El cómputo de dicho plazo máximo para resolver expresamente sólo se podrá interrumpir una sola vez mediante requerimiento de subsanación de deficiencias o de mejora de la solicitud formulada.

Los promotores de la operación, la actividad o el acto sujeto a licencia podrán solicitar, a los simples efectos de prueba, certificación acreditativa del silencio, que deberá emitirse en el plazo de 15 días.

— Licencias de Parcelación.

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



— Licencias de Urbanización.

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

— Licencias de Edificación (obra mayor).

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

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder si no cumplen los siguientes requisitos:

1. Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.
2. Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial, en las zonas en que así lo exijan las Ordenanzas o Normas particulares.

— Licencias de edificación (obra menor).

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

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

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

- Plano de situación de la obra.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar, en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras, dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estética, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas, por parte de lo proyectado.
- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- Presupuesto real de la obra.
- Firma del contratista que vaya a realizar la obra.



— Licencia de Apertura.

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

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

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

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

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

Artículo 32. Órdenes de Ejecución.

1. Los Municipios, y el órgano de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura competente en materia de patrimonio cultural en el caso de edificios declarados de interés cultural, deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo.

Los Municipios estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al ambiente, urbano o natural. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación, debiendo fijarse plazo y condiciones para su ejecución.

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

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

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:
 - a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.



- b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste de las obras en el incumplidor.
- c) Sustitución del propietario incumplidor mediante la formulación de Programas de Ejecución Rehabilitadora de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 158, 159 y 160 de la LSOTEX.
- d) Expropiación forzosa.

Artículo 33. Declaración del estado ruinoso.

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, en todo caso, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.
2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

Cuando la Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquélla que sufrague el exceso. En todo caso, la Administración podrá establecer:

- a) Ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, pero mediante convenio, en el que podrá contemplarse la explotación conjunta del inmueble.
 - b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.
3. Los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como, en cualquier caso, superior a cincuenta años deberán encomendar a un técnico facultativo competente, cada cinco años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación.
 4. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de la inspección, con descripción de:
 - a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.
 - b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o, en su caso, los informes técnicos de las inspecciones anteriores. La eficacia, a efectos administrativos,



de los informes técnicos requerirá el visado colegial y la presentación temporánea de copia de los mismos en el Municipio.

Los Municipios podrán requerir de los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

5. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.
 - b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.
6. Corresponderá al Municipio la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados.
7. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:
 - 7.1. Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.
 - 7.2. Constituirá al propietario en la obligación:
 - a) De proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuanto se trate de una construcción o edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.
 - b) De adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por esta Ley.

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

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

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

Ámbitos de actuación:

A. Tipos de ámbitos.

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

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

B. Requisitos para la delimitación.

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

La delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, se atenderá al procedimiento establecido en la LSOTEX y en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico para el Desarrollo de la Ley del Suelo.

C. Formulación.

La determinación y delimitación de Polígonos y Unidades de Ejecución, contenidos en las Normas Subsidiarias, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en art. 38 del Reglamento de Gestión.

Artículo 41. Sistema de expropiación.**A. Objeto y procedimiento.**

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

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

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



- Para la urbanización de Polígonos o Unidades de Ejecución completos, mediante la aplicación del sistema de expropiación para la ejecución de las Normas Subsidiarias. En este caso, se seguirá el procedimiento del sistema de expropiación, determinado en el art. 199 a 212 del Reglamento de Gestión.
- Por incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los Sistemas de Compensación y Cooperación. El procedimiento será el previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

B. Valoraciones.

El justiprecio de los bienes y derechos se determinará mediante la aplicación de los criterios establecidos en la legislación general para la valoración por razón de urbanismo.

Artículo 42. El sistema de concertación.

En el sistema de concertación, la persona que resulte seleccionada en el proceso concurrencial para la adjudicación de la ejecución de la actuación urbanizadora, sea o no propietario de terrenos en el ámbito de ésta, asume y lleva a cabo aquella ejecución en condición de agente urbanizador y en los términos del Programa de Ejecución aprobado al efecto.

Artículo 43. Cesiones obligatorias y Costes de urbanización.

1. Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la ley del Suelo para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten de las Normas Subsidiarias y/o de cada uno de los Estudios de Detalle que las desarrollen.
2. En suelo urbano, las cesiones obligatorias y gratuitas se harán a favor del municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y Centros de "Educación General Básica", el servicio del Polígono o Unidad de Ejecución correspondiente, según las localizaciones o emplazamientos señalados en las Normas Subsidiarias o en los Planes que las desarrollen, además del 10% del aprovechamiento lucrativo resultante de la UE en que se encuentre su finca.

En todo caso se cederán gratuitamente los terrenos destinados a vías peatonales o rodadas.

Costes de Urbanización.

A. Obligaciones de los propietarios.

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

1. El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos fueren requeridos para llevar a efecto la actuación.
2. El coste de la indemnización derivado de la actuación, tal como se determina en el art. 60 del Reglamento de Gestión.
3. El coste de las obras de urbanización, que se detalla en el siguiente apartado, salvo que en estas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o alguna de ellas.



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

B. Obras.

El importe de las obras de urbanización a cargo de los propietarios de un Polígono UE, comprenderá los siguientes conceptos, salvo que en estas normas se exima del coste de parte o alguno de ellos.

1. Obras de viabilidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcciones y encimado de aceras y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.
2. Obras de saneamiento que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbederos y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la UE o Polígono.
3. Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, conducción, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios (cuando fueran necesarios).
4. Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción, distribución y alumbrado público.
5. Jardinería y arbolado en zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a los sistemas interiores del Polígono o UE o PP.

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

C. Incumplimiento.

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

- A la exención de las cuotas de urbanización por la vía de apremio.
- A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la Junta de Compensación, según los casos.

Artículo 49. Condiciones higiénico-sanitarias.

1. Todas las edificaciones destinadas a los distintos usos autorizados por estas Normas, cumplirán además de las condiciones señaladas en ellas, todas y cada una de las determinaciones



que sobre las mismas se establecen, o pueden establecerse, en la Legislación y disposiciones oficiales, generales o específicas, que les sean de aplicación.

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

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

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

3. Se prohíbe expresamente el uso residencial en las viviendas interiores, entendiéndose por tales, aquellas que no tengan al menos la cuarta parte de su número total de piezas habitables con huecos, de superficie no inferior a la mínima exigida, que abran directamente a espacios libres públicos (calles, plazas, paseos y jardines) o patios de manzanas adyacentes o a espacios de uso privado cuya dimensión mínima permita la inscripción de un círculo de 16 m de diámetro.

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

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

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

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

— Cocina: 6 m² de superficie.

— Cuarto de baño o aseo: 3 m² de superficie.

— Pasillos de distribución interior: 1,00 m de anchura.

Para viviendas con un programa familiar superior, el número de estancias, sus superficies, la pieza mínima inscribible en cada una de ellas y la altura libre mínima de cada habitación, se ajustará, a lo prescrito en la Norma 3^a "de la vivienda" del Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

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

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



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

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

7. En todo edificio destinado a vivienda, por el tipo de construcción adoptado y materiales empleados, se asegurará el aislamiento de la humedad en muros y suelos, así como el aislamiento térmico para proteger de los rigores de las temperaturas extremas y en evitación de pérdidas energéticas en locales calefactados, debiendo, en cualquier caso, cumplimentarse las disposiciones oficiales al respecto.
8. Particularmente las edificaciones destinadas a vivienda, se aislarán del terreno natural mediante cámara de aire o capa impermeable de 0,20 m de espesor mínimo.
9. Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas o locales, deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas, y ser conducidas por éstas al exterior del inmueble, hasta la red de alcantarillado.
10. Los tubos serán de gres o fundición, admitiéndose también los de materiales plásticos autorizados (PVC, polietileno).

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

— Superficie de ocupación máxima de la parcela

Hay que distinguir los siguientes casos:

- Edificios destinados exclusivamente a viviendas. La ocupación máxima de la parcela será del 80% de la misma, respetándose en todo caso lo especificado en el artículo 56 respecto a dimensiones mínimas de patios.
- Edificios con planta baja comercial. En estos edificios se permitirá una ocupación del 100% de la parcela en planta baja. En el resto de las plantas la ocupación máxima será del 80%.
- En parcelas menores de 120 m² de superficie, sea cual fuere la posición de los linderos de las mismas, será admisible una ocupación del 100% en todas las plantas, debiéndose cumplir con todo lo establecido en el art. 56 con respecto a dimensiones mínimas de patios.

a) Ocupación bajo rasante

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

- La cota del techo del sótano no podrá superar en más de 0,50 m a la línea de rasante, medida en el punto medio de la vertical a la misma.
- El suelo del sótano no podrá superar la profundidad de 3 m medido desde el punto medio de la rasante.



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

Artículo 66. Patios.

1. Se permiten los patios de parcela en todas sus modalidades.
2. El patio mínimo admisible deberá cumplir con lo establecido en el Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción (Norma 1.º, "del edificio", 1.1, "patios").

Artículo 70. Condiciones particulares de estética.

- a) Los cuerpos volados de tipo balcón cumplirán las siguientes condiciones:
 1. Deberán situarse a una altura no menor de tres metros con veinte centímetros (3, 20 m) sobre la rasante de la acera.
 2. Deberán separarse de las medianeras una distancia mínima de un metro (1 m).
 3. El canto máximo de la losa del balcón será de 15 cm.
- b) En los casos en los que no existan retranqueo en fachada, los salientes máximos de los balcones, rejas, ornamentos, etc., medidos a partir de la vertical de la alineación de fachada, serán las siguientes:
 - Balcones, 60 cm. Y nunca superior al ancho de la acera.
 - Rejas y elementos ornamentales, 10 cm.
 - Zócalos, 7 cm.
- c) Los materiales y técnicas utilizados en fachadas serán los tradicionales. A tal fin, deberán tenerse en cuenta las siguientes especificaciones:
 1. No se autorizará el revestimiento de fachadas con material vitrificado. No obstante, en casos excepcionales, podrán autorizarse revestimientos de piedras naturales o artificiales, siempre que su diseño, forma, color, textura, etc., sean acabados adecuados para paramentos verticales y previo informe de la Oficina Técnica del Ayuntamiento.
 2. No se autorizarán antepechos de azoteas con soluciones de falsa cubierta de teja.
- d) El color predominante será el blanco, admitiéndose en esta zona zócalos, recercados, cornisas, impostas y elementos singulares de colores distintos al blanco.

Artículo 105. Alcance y contenido.

1. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable podrán realizarse los siguientes actos:



1.1. En todo caso cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo no urbanizable, los derechos anteriores comprenden:

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

Además de los que sean excluidos por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, no podrán ejecutarse, ni legitimarse por acto administrativo alguno los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas o masas vegetales, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

1.2. Los expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico, de entre los siguientes actos:

- a) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos por la ordenación territorial y urbanística.
- b) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.
- c) Los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos.
- d) La reposición de muros previamente existentes y la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

2. Siempre que la ordenación territorial y urbanística no prohíba el uso en edificación no vinculado a la explotación agrícola, pecuaria o forestal y previa calificación urbanística que atribuya el correspondiente aprovechamiento, además de los actos enumerados en el apartado 1.2, podrán realizarse en suelo no urbanizable los actos precisos para la materialización de dicho aprovechamiento, 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 dos por ciento 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. Las condiciones que determine la ordenación territorial y urbanística para la materialización del uso en edificación que prevea en suelo no urbanizable deberán:

a) Asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo 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.

b) Garantizar la preservación o, en su caso, restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

4. 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 esta Ley; 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 106. Usos y edificaciones autorizables.

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.

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.



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.

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 cumplimiento, además, de las condiciones, los requisitos y las limitaciones establecidas por la LSOTEX, en virtud de la misma, por el planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

Formalización e inscripción de los deberes y las cargas urbanísticos.

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

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.

Artículo 107-BIS. Calificación urbanística.

Calificación urbanística del suelo no urbanizable común.

El suelo no urbanizable común podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 18 de la LSOTEX, para 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 vengán 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.

Calificación urbanística del suelo no urbanizable protegido.

En el suelo no urbanizable de protección sólo podrán producirse las calificaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente permita el planeamiento de ordenación territorial y urbanística. En ningún caso serán posibles calificaciones que permitan la autorización de actos que tengan por objeto cualquiera de los contemplados en las letras b), c) y f) del párrafo anterior, cuando el planeamiento de ordenación territorial y urbanística considere que éstos son incompatibles con el régimen de protección que establezca.

Concurso sobre localización y características para la legitimación de ciertos actos de iniciativa particular.

Cuando las actividades clasificadas o los equipamientos colectivos y las instalaciones y los establecimientos de carácter industrial o terciario contemplados en la letra f) del artículo 23 de la LSOTEX sean promovidos por particulares y, por sus características, puedan limitar, dificultar o impedir el desarrollo de ulteriores iniciativas, particulares o públicas, con el mismo o análogo objeto, o simplemente condicionar la implantación o localización de éstas en áreas de extensión apreciable, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, antes de proceder a la tramitación del procedimiento pertinente conforme a los artículos siguientes, podrá convocar y celebrar concurso público de iniciativas, que versará sobre la localización y características de los usos y actividades posibles.

Requisitos de los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos.

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en el artículo 23 de la LSOTEX, así como los usos y las actividades a los que se destinen, deberán cumplir los siguientes requisitos:

1.1. Sustantivos:

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 alcanzar la 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.

En el caso de obras, construcciones e instalaciones en explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas se estará a este efecto a lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

- 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.

1.2. Administrativos:

- a) 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.
- b) 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 que pretendan ejecutarse en suelo no urbanizable protegido de cualquier Municipio y común en Municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho.

En los restantes supuestos la calificación urbanística corresponde a los Municipios, que se pronunciarán sobre ella en el procedimiento de otorgamiento de licencia y con motivo de la resolución del mismo.



- c) 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 tres por ciento 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.

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

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

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

- 1.º) 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.º) 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.º) 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.º) 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 dos por ciento 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 quince por ciento 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. 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 solo 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.

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

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 esta Ley.
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.

Artículo 108-BIS. Condiciones legales mínimas y vigencia y caducidad de las licencias municipales.

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

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.

4. 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.

Artículo 119. Normas para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su interés paisajístico y/o medioambiental.

- 1. Se refiere a la protección del medio físico como portados y emisor de valores estéticos de carácter natural, suficientemente valiosos desde el punto de vista ambiental como para defender su conservación u permanencia como parte integrante del Patrimonio Natural del Término Municipal que es objeto de estas Normas.
- 2. Las áreas objeto de este tipo de protección son las grafiadas como tales en los planos correspondientes (3-1al 3-6 "Determinaciones en Suelo No Urbanizable"), conocidas como Sierras de Tudía y Aguafría, pendientes de su declaración como Espacios de Reserva Natural, a través de un Plan de Ordenación de Recursos Naturales que de halla actualmente en vías de ejecución, y cuyas determinaciones se sumarán en su momento a lo previsto en estas Normas.
- 3. Además de todas aquellas medidas de protección general o especial, previstas para suelo no urbanizable, los terrenos afectados quedarán sujetos a las siguientes condiciones:

En este tipo de suelo sólo podrán producirse las calificaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente permita el planeamiento de



ordenación territorial y urbanística. En ningún caso serán posibles calificaciones que permitan la autorización de actos que tengan por objeto los siguientes:

- a) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.
- b) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria, 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.
- c) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como 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.

Las prohibiciones relativas al cambio de destino o naturaleza de las distintas zonas del suelo no urbanizable de especial protección, serán compatibles con la construcción de las obras de la Autovía de la Plata a su paso por el término municipal de Monesterio, pudiendo realizarse cualquier tipo de obras relacionadas con la misma, con la carretera N-630 y sus respectivos elementos funcionales, obras de acondicionamiento de conservación, etc.

4. Además de todas estas medidas, podrán ser estudiadas en su momento y a la luz del futuro documento que declare a estas zonas como Espacios de Reserva Natural, posibles actuaciones "blandas" que permitan o faciliten su utilización por parte de un turismo rural de carácter ecológico (senderos naturales, centros de observación de la naturaleza, etc.
5. En todos los casos en que se propongan actuaciones de cualquier tipo en las zonas indicadas en el punto 2, será preceptivo un informe por parte de la Oficina Técnica de Ayuntamiento, que podrá a su vez requerir asesoramiento al respecto a la Agencia del Medio Ambiente.

Artículo 122. Normas de Protección para la zona de "Los Cotos".

1. Los edificios destinados a vivienda serán autorizables en suelo no urbanizable, siguiendo el procedimiento previsto en el art. 23 y siguientes de la LSOTEX en aquellos lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población (art. 18.3.a de la LSOTEX).
2. La concesión de licencia será otorgada por el Ayuntamiento, previa calificación urbanística otorgada por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística e interesada por el Municipio.
3. Se establece una parcela mínima que coincidirá con lo señalado en el art. 26.1.1.a y b de la LSOTEX.



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

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

4. La instalación de vertido y depuración de aguas residuales se realizará mediante fosa o fosas sépticas de diseño normalizado y homologado, según las Normas Tecnológicas de la Edificación, ajustadas a las características y dimensiones del servicio a realizar.
5. Las características formales y constructivas de las edificaciones se adaptarán en un todo a las tipologías usuales de vivienda rural, tradicional en la zona.
6. Estará prohibida la tala de árboles, o la destrucción de cualquier tipo de especies vegetales propias de la zona, debiéndose utilizar especies autóctonas para parquizar o reforestar en aquellos casos en que fuera necesario.
7. Será objetivo prioritario en esta zona, la preservación de los valores paisajísticos y ambientales del entorno, considerado como área rural, siendo no autorizable cualquier iniciativa que pueda atentar contra los mismos o modificar en algún sentido el carácter propio del lugar.