



## **CONSEJERÍA DE FOMENTO**

*RESOLUCIÓN de 21 de diciembre de 2006, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Deleitosa, que consiste en modificar el artículo 8.7 de la Normativa Urbanística, relativo a condiciones de la edificación en suelo no urbanizable. (2010060235)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 21 de diciembre 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 de 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 Deleitosa 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, de 14 de diciembre (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 la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, —LSOTEX—).

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

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

### **A C U E R D A :**

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 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 la LSOTEX, el municipio deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra esta Resolución, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la 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 la 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 del asunto más arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de fecha 21 de diciembre de 2006, se modifica en la normativa urbanística el artículo 8.7. Condiciones de la edificación, quedando redactado como sigue:

#### ***Artículo 8.7. Condiciones de la edificación.***

Se establecen dos grupos según el vínculo de la edificación a los distintos usos, esto es:

##### **GRUPO 1. USOS GENERALES:**

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

##### **GRUPO 2. USOS ESPECÍFICOS:**

- Edificaciones, construcciones o instalaciones vinculadas a la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.

- Edificaciones, construcciones o instalaciones vinculadas al 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.
- Edificaciones, construcciones o instalaciones vinculadas a 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 objetos 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.

Con carácter general tendrán los siguientes condicionantes:

- Ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
- Tener el carácter de aisladas.
- La ocupación de las mismas no superará lo indicado en la LSOTEX, artículo 26.1.1.a, que limita para viviendas la ocupación al 2% y en el caso de obras, construcciones e instalaciones lo dispuesto en la legislación vigente en la materia, no superando la superficie de 1.000 m<sup>2</sup>, excepto para casos de actividades declaradas de utilidad pública o interés social que se derivará a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura para su estudio y aprobación.
- No dar lugar a la formación de núcleo de población.
- La edificación se situará en el lugar donde se provoque el mínimo impacto paisajístico, y estará integrada en el entorno.

### ***Artículo 8.7.1. Condiciones generales de la edificación comunes a todos los tipos.***

#### **1. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.**

- Los saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.
- En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería de Fomento solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada anteriormente, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.



## 2. Construcciones existentes.

- Toda autorización de ampliación de construcciones o instalaciones existentes quedarán, en todo caso, condicionada a la eliminación de aquellas deficiencias detectadas con anterioridad.
- Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudieran derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento u Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.
- Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida.

## 3. Cerramiento de fincas.

- La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso un (1) metro de altura.
- Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosos, tales como vidrios, espinos, filos o puntas.
- En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o el desgaste de las tierras.

## 4. Condiciones estéticas.

- Condiciones estéticas generales. En aplicación de lo establecido en el TR de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en parámetros verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.
- Arbolado. Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.
- Condiciones específicas. En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos de la Junta de Extremadura competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.
- Carteles de publicidad. Sólo se permitirá la instalación de carteles de señalización de tráfico y orientación sobre la localización de poblaciones al borde de las carreteras, en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina.

**Artículo 8.7.2. Condicionantes particulares de la edificación del grupo 1.**

En todo caso se deberá justificar la necesidad de las edificaciones y autorizarse por la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Se establecen las siguientes condiciones:

- La edificación se retranqueará, como mínimo, 5 m a linderos y 15 m al eje de caminos o vías de acceso.
- No podrá tener más de 2 plantas ni una altura a cumbre superior a 7 m, medida en cada punto del terreno, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.
- Se resolverá en el interior de la parcela el aparcamiento de vehículos.

**Artículo 8.7.3. Condiciones particulares de la edificación del grupo 2.**

En todo caso se deberá justificar la necesidad de las edificaciones y autorizarse por la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Se establecen las siguientes condiciones:

- La edificación se retranqueará, como mínimo, 25 m a todos los linderos.
- No podrá tener más de dos plantas ni una altura a cumbre superior a 7 m, medida en cada punto del terreno, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.
- Se resolverá en el interior de la parcela el aparcamiento de vehículos.
- El entorno se tratará con arbolado autóctono.

**Artículo 8.7.4. Requisitos de los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos.**

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones permitidas en el artículo 8.7, 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 aquella, 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, ni superior a 1.000 m<sup>2</sup>. 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 o incrementarse en caso de obras de utilidad pública o interés social.

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.
- c) El afianzamiento del cumplimiento de las condiciones legítimas de la correspondiente 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.

#### ***Artículo 8.7.5. 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, usos 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 del 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.