



RESOLUCIÓN de 30 de mayo de 2013, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villafranca de los Barros, que consiste en la modificación de parte del articulado de la normativa urbanística, referente a suelo no urbanizable común y suelo no urbanizable de especial protección agrícola. (2013061580)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30 de mayo de 2013, adoptó el siguiente acuerdo:

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

De conformidad con lo previsto en el art. 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, mediante Decreto del Presidente 15/2011, de 8 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Por Decreto 104/2011, de 22 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Y por Decreto 208/2011, de 5 de agosto, la propia de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo, el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Villafranca de los Barros 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 la Ley 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 relación con lo anterior, ha sido necesario retrotraer las actuaciones municipales a la fase previa de su tramitación, a fin de someter la propuesta presentada a su correspondiente y preceptiva evaluación ambiental, que ha dado lugar a la elaboración de una Memoria, en la que se han dispuesto una serie de condiciones relativas a la protección de determinadas zonas por sus valores ambientales, y que ha obligado al Ayuntamiento a la realización de algunos cambios en la regulación de los nuevos uso admisibles, con el fin de justificar su debida adaptación a la misma.

El representante de la Dirección General de Medio Ambiente en la CUOTEX ha manifestado su conformidad con la nueva propuesta presentada.

Sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en el art. 80.2 de la LSOTEX. Sin perjuicio de que para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos por el planeamiento general sobre los que aún no se hubiera presentado consulta de viabilidad alguna, sus propuestas deban adaptarse íntegramente al nuevo régimen jurídico de la Ley y a los nuevos estándares mínimos previstos en el art. 74 (Disposición Transitoria Primera de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEX, DOE del 20).

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 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2.º) Publicar, como Anexo a este acuerdo, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

A los efectos previstos en el art. 15.2 del Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, el municipio (órgano promotor) deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del contenido del planeamiento aprobado y un resumen explicativo de integración de sus aspectos ambientales, en el Diario Oficial de Extremadura.

Asimismo se hace constar que con fecha 13/09/2013 y n.º de inscripción BA/57/2013, se ha procedido a su previo depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico dependiente de esta Consejería (art. 79.1.f y 2 de la LSOTEX).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de LRJAP y PAC), y solo 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,
MIGUEL ÁNGEL RUFO CORDERO

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN



A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 30 de mayo de 2013, en el documento de "NORMATIVA URBANÍSTICA", Título X "NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE", se modifican los artículos 298, 299, 300, 301, 302, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 338 y 339, quedando redactados como se expone a continuación:

Art. 298. Condiciones de uso.

1. Según está recogido en el art. 13.2 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, el suelo clasificado como no urbanizable se destinará a usos agrícolas o ganaderos, estando permitida toda actividad relacionada con la explotación de los recursos naturales y el sector de producción primario, así como los que supongan su conservación y mejora.
2. Podrán autorizarse las siguientes actividades:
 - Obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos, que siendo compatibles con el medio rural, tengan por objeto cualquiera de las actividades contenidas en el art. 23 y siguientes de la Ley 15/2.001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
3. Se entenderá que no existe un suelo idóneo en el clasificado por las NNSS como urbano o urbanizable, cuando para la implantación y el funcionamiento de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, se de alguna de las circunstancias señaladas:
 - El uso o actividad demanda unas condiciones urbanísticas de tamaño de parcela y/o edificabilidad de elevada magnitud que no se encuentre disponible o porque no se haya obtenido declaración de viabilidad para la transformación y urbanización del suelo necesario a tal fin.
 - El uso o actividad demanda de una superficie de suelo de gran magnitud y por el contrario demanda, proporcionalmente, una mínima superficie edificable, y así lo entiende el pleno. La proporción entre la superficie neta necesaria, descontada la superficie destinada a la reforestación, y la edificabilidad necesaria será del 20 % como máximo.
 - Que el uso o actividad a implantar produzca o pueda producir impactos ambientales superiores a los admitidos para los suelos urbanos o urbanizables.
4. Cualquier grado de protección será compatible con cualquier obra a realizar en las carreteras estatales, tales como ensanches de plataformas o mejoras de trazado actual.
5. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá denegar la autorización para las instalaciones citadas o imponer condiciones cuando se considere que puedan afectar de forma negativa la estructura territorial o los valores ambientales, naturales o paisajísticos del sector".

Art. 299. Condiciones de edificabilidad.

1. La parcela mínima necesaria para cualquier tipo de actividad constructiva, será la que se contempla en cada uno de los diferentes tipos de suelo, debiendo quedar afectada en su totalidad a la construcción.



2. Las construcciones deberán poseer un carácter de edificaciones aisladas, separándose de los límites de la parcela al menos 10 m.
3. El número de plantas será una, con una altura máxima de 4 m y altura en cumbrera de 7 m. Esta altura sólo podrá ser superada en casos de construcción de torretas y silos u elementos requeridos por las características específicas derivadas del uso que se pretenda implantar y que hicieran imprescindible superar la altura máxima. En edificios industriales y agrícolas se admite la construcción de entreplantas con una ocupación máxima del 25 % de la superficie ocupada en planta.
4. La edificabilidad se fijará en función del grado de protección del sector y de la superficie mínima de parcela.
5. La separación a carreteras, cauces públicos y zonas protegidas se atenderá a la legislación específica aplicable.
6. Por el carácter fundamentalmente agrícola del término, no podrán realizarse vallados de fincas salvo casos justificados y previa licencia municipal.

Art. 300. Condiciones de infraestructuras.

1. Acceso: Las edificaciones deberán apoyarse en la red viaria pública actual, accediéndose a ellas a través de un camino privado que sirva a un solo edificio. Las solicitudes de autorización para la construcción de nuevos accesos a las carreteras estatales precisará del informe y autorización expresa de la Demarcación de carreteras del Estado en Extremadura. También lo precisarán aquellas instalaciones que, no estando situadas dentro de la zona de afección de las carreteras, accedan a ella utilizando accesos ya existentes y cuya construcción pueda suponer un cambio sustancial de las condiciones de uso, circunstancia que podría conllevar la suspensión o el cierre del citado acceso de no obtenerse, a solicitud del interesado, la correspondiente autorización para el acondicionamiento del mismo.
2. Abastecimiento de agua: Para la autorización de edificios de carácter residencial y de utilidad pública en este medio deberá justificarse el abastecimiento de agua potable con el caudal mínimo establecido en función de la ocupación máxima prevista. En todo caso deberá adquirir los derechos necesarios para el abastecimiento
3. Evacuación de aguas residuales: En caso de no existir red pública de evacuación de aguas residuales, será obligatorio la instalación de fosas sépticas o depuradoras, sin que puedan verterse aguas no depuradas a la superficie. Debe asegurarse de que las instalaciones de saneamiento y depuración estén correctamente dimensionadas y listas para funcionar antes de que se termine de ejecutar ninguno de los proyectos que desarrollen aquéllas
4. Suministro eléctrico: No se admitirán redes de suministro de carácter colectivo, debiendo ser solicitada licencia municipal para la instalación de la red.

Art. 301. Competencias.

1. Podrán realizarse los actos comprendidos en el art. 18.2.2. de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, sin necesidad de tramitar calificación urbanística.



2. En el marco de estas Normas se consideran instalaciones y edificaciones excluidos del trámite de calificación urbanística por estar directamente vinculados con el medio rural y su aprovechamiento, al constituir medios e instalaciones adecuados y ordinarios para la utilización y explotación agrícola, ganadera, cinegética o análoga, las siguientes:
 - Naves de almacenamiento con características formales, estructurales técnicas y constructivas ordinarias, adecuadas y acordes al uso pretendido.
 - Casetas de riego o almacenamiento de aperos con dimensiones máximas de 4,00m² con una altura de 2,50m.
3. Las instalaciones y edificaciones citadas en el apartado anterior deberán respetar en todo caso la unidad rústica apta para edificar que les sea aplicable por la clase de suelo.
4. Se entenderá por obras de rehabilitación o reforma en edificios existentes, que no afectan a elementos estructurales, de fachada o cubierta, las siguientes actuaciones:
 - Arreglos de la totalidad y sustitución de cubierta que no excedan del 50 % de la superficie total.
 - Reformas interiores que no impliquen modificación de usos ni de distribución interior.
 - Arreglos de cerramientos exteriores.
 - No se admitirán aumentos de volumen, mejoras en inmuebles ni dotación, ni servicios o espacios de ocio vinculados al inmueble.

Art. 302. Parcelaciones y segregaciones.

1. No podrá realizarse la división simultánea o sucesiva de terrenos en parcelas con fines urbanísticos o que puedan originar núcleos de población.
2. Se consideran indivisibles las parcelas con superficie igual o inferior a la establecida como unidad mínima de cultivo genérica para explotaciones agrarias de secano y regadío en la legislación agraria extremeña, Decreto 46/1997, de 22 de abril, DOE n.º 50, de 28 de abril, 4 Ha en secano, 2 Ha en viñedo y olivar y 1,5 Ha en regadío.
3. Una parcelación no podrá originar parcelas de superficie menor que la considerada como unidad mínima de cultivo, respetándose en todo caso lo dispuesto en art. 18.5 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
4. No se permite la segregación de una superficie menor que las citadas en el punto anterior, a no ser que se una a otra parcela que cumpla los requisitos considerados como mínimos y siempre que la finca matriz mantenga la superficie mínima de la unidad de cultivo.
5. Toda parcelación, segregación o agregación deberá contar con licencia municipal explícita o en su caso, con la declaración de innecesariedad.

Art. 304. Requisitos del Núcleo de Población.

Para que una agrupación de edificaciones constituya un núcleo de población deberán cumplirse al menos dos de los siguientes requisitos:



1. Que más de cuatro edificaciones independientes estén construidas en una superficie de terreno incluido en un círculo de 200 m de radio.
2. Que la separación media entre los edificios sea menor de 100 m.
3. Que compartan los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y acceso rodado al menos tres edificaciones.

Art. 305. Normas de protección.

1. Líneas de alta tensión:

No podrán construirse edificios ni realizar plantaciones de árboles bajo los tendidos de alta tensión ni en sus proximidades a una distancia menor de la que establece el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión en función de la tensión de la línea.

De cualquier forma no se podrá edificar a menos de 5 m, ni realizar plantaciones de masas arbóreas a menos de 2 m de la proyección vertical del tendido.

2. Reservas de agua

En la totalidad del término municipal será de aplicación la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto, para la regulación, administración, concesiones y utilización de las aguas, tanto superficiales como subterráneas, así como para la definición de cauces, márgenes, terrenos inundables y acuíferos subterráneos.

3. Cauces públicos:

En las zonas colindantes con cauces públicos se realizará el deslinde de la franja de dominio público por el organismo competente, en este caso la Confederación Hidrográfica del Guadiana, aplicando la legislación vigente. El promotor de cualquier construcción, instalación o actividad tendrá que velar por que la ordenación de los usos garantice la adecuada protección frente a avenidas.

4. Escombreras:

Para la instalación de escombreras se tendrán en cuenta la dirección de los vientos dominantes y la situación de los núcleos de población existentes tanto en el término municipal como en los términos contiguos.

La distancia de las escombreras a cualquier núcleo de población será al menos de 2 km, situándose en lugares de fácil acceso pero poco visibles desde zonas habitadas o de tránsito.

El vertido de escombros será controlado por el Ayuntamiento, fijándose un lugar que no suponga perjuicio para la comunidad.

5. Industrias insalubres, nocivas y peligrosas:

Las instalaciones de industrias o actividades calificadas como "insalubres, nocivas o peligrosas" según el Reglamento específico, Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, no podrán instalarse a una distancia menor a 2.000 m de cualquier núcleo de población.



6. Restos arqueológicos:

En el caso de que durante los movimientos de tierra o cualesquiera otras obras a realizar por el promotor de cualquier construcción, instalación o actividad se detectara la presencia de restos arqueológicos, deberán ser paralizados inmediatamente los trabajos, poniendo en conocimiento de la Dirección General de Patrimonio Cultural los hechos en los términos fijados por el artículo 54 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural.

7. Impacto ambiental:

Todas las construcciones, instalaciones o actividades que pretendan desarrollarse deberán contar con las autorizaciones e informes de impacto ambiental correspondientes, en base a la normativa vigente.

Art. 306. Delimitación.

Queda incluido en este apartado el suelo cultivado con un potencial productivo grande y diversificado dentro de diferentes cultivos de secano, principalmente vides y olivos, que debe quedar al margen de todo proceso urbanístico y constructivo incompatibles con su carácter actual, según queda reflejado en el Plano correspondiente.

Se distinguen así mismo, dentro de este suelo, zonas, que motivado por la evaluación ambiental, requiere unas condiciones específicas de protección; correspondiendo a los polígonos 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 19, 20, 21, 22, 24, 30, 31, 32, 33 y 38.

Art. 307. Condiciones de uso.

1. Uso derivado de su carácter agrícola: Se mantiene su utilización prioritaria como explotación agrícola.

Se consideran usos compatibles:

- a) Construcciones asociadas a las actividades agrícolas y ganaderas.
- b) Construcciones necesarias para la conservación y mantenimiento de infraestructuras.
- c) Construcciones e instalaciones de las obras de equipamientos colectivos de titularidad pública y o privada.
- d) Edificaciones aisladas de carácter residencial.
- e) Estaciones para el suministro de carburantes.
- f) Construcciones e instalaciones de usos terciarios o industriales que cumplan las condiciones del art. 298 de las NNSS.
- g) Extracción o explotación de recursos y la primera transformación sobre el terreno y al descubierto de las materias primas extraídas.
- h) Depósito de materiales y residuos almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos.



Dentro del uso global Estación de Suministro de carburantes se admitirán los siguientes servicios integrados:

- Suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios al usuario.
- Servicios alojamientos temporal, siendo condición que su distancia mínima por carretera a la población sea al menos de 3 km, sin perjuicio del cumplimiento de normativas sectoriales.
- Se admitirán como usos terciarios compatibles aquellos que cumpliendo las condiciones generales, que se establecen el art. 298 y necesitando un emplazamiento específico distinto o que respondan a necesidades turísticas precisas, se encuentren entre los siguientes:
 - Servicios terciarios de hostelería y turismo.
 - Campamentos de turismo.
 - Adecuaciones recreativas y naturalistas.
 - Parque rural.
 - Otros servicios terciarios directamente implicados al medio rural.
- Se admitirán usos terciarios compatibles y vinculados con la actividad principal limitándose la edificabilidad al 10 % de la edificabilidad máxima.
- Para el caso de los polígonos mencionados en el artículo 306, tan solo serán compatibles los usos:
 - a) Construcciones asociadas a las actividades agrícolas y ganaderas.
 - b) Construcciones necesarias para la conservación y mantenimiento de infraestructuras.
 - c) Construcciones e instalaciones de las obras de equipamientos colectivos de titularidad pública y o privada.
 - d) Edificaciones aisladas de carácter residencial
 - f) Construcciones e instalaciones de usos terciarios o industriales que cumplan las condiciones del art. 298 de las NNSS.

Art. 308: Edificabilidad.

1. La edificabilidad será de 0,01 m²/m² sobre la totalidad de la superficie de la parcela para edificios vinculados a la actividad agrícola, a la conservación y mantenimiento de infraestructuras, de carácter residencial. Para el resto de usos se establece una edificabilidad de 0,05 m²/m², pudiéndose ampliar a 0,10 m²/m² para equipamiento colectivo de titularidad pública y obras e instalaciones cuyo uso sea declarado por la corporación en pleno de "interés municipal", por atender a fines relativos a los principios de la política social y económica, y específicamente, a la promoción del empleo mediante la dinamización del tejido empresarial, la iniciativa de nuevos emprendedores, el fomento de sectores emergentes y la diversificación de la economía local, previa justificación motivada de tal declaración.



2. Se considera como parcela edificable toda aquella que tiene una superficie mínima de 15.000 m²; si se tratase de una finca registral discontinua, cada porción de la misma habrá de respetar la anterior superficie. En el caso de obras, construcciones e instalaciones en explotaciones agrícolas, ganaderas, o forestales, cinegéticas o análogas se estará a este efecto a lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.
3. Para el caso de los polígonos mencionados en el artículo 306, se establece una edificabilidad de 0,01 m²/m², pudiéndose ampliar a 0,05 m²/m² para obras e instalaciones cuyo uso sea declarado por la corporación en pleno de "interés municipal".

Art. 309. Parcelaciones.

1. No se admiten parcelaciones o segregaciones de propiedades en parcelas iguales o menores a las contempladas como unidad mínima de cultivo, debiéndose solicitar en cualquier caso licencia previa al Ayuntamiento, o en su caso declaración de innecesariedad.
2. Cuando la división del suelo tenga como único fin el aprovechamiento vinculado con el medio rural por ser necesario para la utilización y explotación agrícola, ganadera, cinegética o análoga del suelo, se expedirá la declaración de innecesariedad, previa justificación ante la notaría de la plaza del cumplimiento de las superficies mínimas previstas en la legislación agraria aplicable.
3. Se admitirán únicamente cerramientos de fincas rústicas y nunca de parcelas debiéndose acreditar el derecho bastante para la ejecución del mismo mediante copia del título de propiedad, o documento público o privado en el que acredite su derecho, de tal modo que no se realicen parcelaciones. El cerramiento de una porción indivisa a la que se atribuya el derecho de utilización exclusiva dentro de una finca registral, requerirá que se acredite el derecho de utilización exclusiva de la porción, así como que la porción o porciones respeten las superficies mínimas exigidas en el art. 18.4 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Art. 338. Condiciones de uso.

1. Uso derivado de su carácter agrícola: Se mantiene su utilización prioritaria como explotación agrícola.

Se consideran usos compatibles:

- a) Construcciones asociadas a las actividades agrícolas y ganaderas.
- b) Construcciones necesarias para la conservación y mantenimiento de infraestructuras.
- c) Construcciones e instalaciones de las obras de equipamientos colectivos de titularidad pública.
- d) No se admiten Edificaciones aisladas de carácter residencial.
- e) Construcciones e instalaciones industriales que cumplan las condiciones establecidas en art. 298 con las salvedades indicadas en el apartado siguiente.
- f) No se admiten instalaciones industriales que por su carácter de insalubres o peligrosas deban instalarse fuera del suelo urbano.



Se admitirán usos terciarios compatibles y vinculados con la actividad principal limitándose la edificabilidad al 10 % de la edificabilidad máxima.

Art. 339. Edificabilidad.

1. La edificabilidad será de 0,01 m²/m² sobre la totalidad de la superficie de la parcela para edificios vinculados a la actividad agrícola, a la conservación y mantenimiento de infraestructuras. Para el resto de usos se establece una edificabilidad de 0,02 m²/m², pudiéndose ampliar a 0,05 m²/m² para obras e instalaciones cuyo uso sea declarado por la corporación en pleno de "interés municipal", por atender a fines relativos a los principios de la política social y económica, y específicamente, a la promoción del empleo mediante la dinamización del tejido empresarial, la iniciativa de nuevos emprendedores, el fomento de sectores emergentes y la diversificación de la economía local, previa justificación motivada de tal declaración.
2. Se considera como parcela edificable toda aquella que tiene una superficie mínima de 15.000 m²; si se tratase de una finca registral discontinua, cada porción de la misma habrá de respetar la anterior superficie. En el caso de obras, construcciones e instalaciones, en explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, cinegéticas o análogas se estará a este efecto a lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.