



*RESOLUCIÓN de 30 de enero de 2014, 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 Oliva de la Frontera, que consiste en cambiar la distancia de separación de linderos a las construcciones en suelo no urbanizable, así como adaptar la parcela mínima en esta clase de suelo a la establecida en la LSOTEX. (2014061091)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30 de enero de 2014, 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 artículo 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 Oliva de la Frontera no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del artículo 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

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

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



Sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en el artículo 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 artículo 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 artículo 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 07/05/2014, n.º de inscripción BA/036/2014, se ha procedido a su previo depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f y 2 de la LSOTEX).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 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 (artículo 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



## ANEXO

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 30 enero de 2014, se modifican los artículos 170, 175, 179, 181, 192, 194, 199, 205, 208 y 213 referidos al Suelo No Urbanizable de las Normas Subsidiarias de Oliva de la Frontera para la normativa municipal vigente a la autonómica, quedando redactados en las Normas Subsidiarias como sigue:

### **Artículo 170. Condiciones de la edificación.**

1. La edificación deberá quedar a una distancia de 5 m, como mínimo, de todos los linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.
2. Separación entre edificaciones, como mínimo una vez la altura.
3. La altura máxima será de dos plantas u 8 metros, pudiendo ser ésta mayor sólo en los casos de silos, graneros e instalaciones especiales autorizadas que lo requieran.
4. Superficie edificable, la que se fija para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

### **Artículo 175. Condiciones generales.**

1. Podrán construirse edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que necesariamente deban emplazarse en medio rural.
2. En ningún caso se consideran comprendidas las instalaciones de carácter residencial familiar.
3. Deberán respetarse los usos y condiciones de edificación que se establecen en estas normas.
4. Las correspondientes autorizaciones para edificar en este tipo y categoría de suelo, deberán tramitarse de acuerdo con lo dispuesto en el art. 16, párrafo 3 de la Ley del Suelo, RDL1/1992, y en el art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística; siendo necesario justificar, tanto la utilidad pública o interés social de la iniciativa cuya declaración debe seguir el trámite pertinente, como la necesidad de su emplazamiento en zona rural.
5. Con el fin de completar la normativa expuesta se establecen las siguientes medidas, que serán de obligado cumplimiento:
  - a) Que se trate de edificaciones aisladas a todos los efectos, el acceso se realizará por vías o caminos de carácter pecuario ya existentes.
  - b) Deberán garantizarse todos los servicios: abastecimiento de agua, depuración de vertidos según la legislación específica y energía eléctrica.
  - c) La altura máxima será de dos (2) plantas (8 metros) medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.
  - d) La edificación deberá quedar a una distancia de 5 m, como mínimo, de todos los linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso. Asimismo, y en todos los casos, la distancia mínima de 500 metros a cualquier núcleo de población ya existente, deberá quedar garantizada.



- e) El cumplimiento de las restantes condiciones objetivas para garantizar la formación de núcleo de población es obligatorio en todos los expedientes que se tramiten para este tipo de edificaciones.
- f) La parcela mínima será de 3.000 metros cuadrados.

***Artículo 179. Condiciones particulares de implantación para la categoría 3.<sup>a</sup>, instalaciones Ganaderas y Cinegéticas.***

- Distancia mínima a núcleo urbano: 500 metros.
- Distancia mínima a otra edificación: Libre.
- Distancia mínima a una carretera: Lo establecido en la Ley de Carreteras vigente en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- La parcela mínima a efectos de la posibilidad de edificar será:
  - Suelo No Urbanizable de Especial protección Forestal: 8 hectáreas.
  - Suelo No Urbanizable Genérico: Para el extensivo será la unidad mínima de cultivo y para el intensivo bastará con 1,5 hectáreas.

***Artículo 181. Condiciones particulares de implantación para las edificaciones agrícolas.***

- Distancia mínima a núcleo urbano: 500 metros.
- Distancia mínima a otras edificaciones: Libre.
- Distancia mínima a una carretera: Lo establecido en la Ley de Carreteras vigente en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- La parcela mínima a efectos de la posibilidad de edificar será:
  - Suelo No Urbanizable de Especial Protección Forestal: 8 hectáreas.
  - Suelo No Urbanizable Genérico: Para el extensivo será la unidad mínima de cultivo y para el intensivo bastará con 1,5 hectáreas.

***Artículo 192. Condiciones particulares de implantación para las viviendas aisladas.***

- Distancia mínima a núcleo urbano: 1.000 metros.
- Distancia mínima a otra edificación: 100 metros.
- Distancia mínima a una carretera: Lo establecido en la Ley de Carreteras vigente en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

***Artículo 194. Industrias. Condiciones particulares de implantación.***

Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica que les sea de aplicación. La autorización de la implantación de una industria llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación, siempre que se cumplimente la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa

de la Comisión Provincial de Urbanismo, tramitada conforme al procedimiento que regula el artículo 16.3 de la Ley del Suelo y 44 del Reglamento de Gestión. Las competencias de la distinta legislación específicas se entienden sin perjuicio de las derivadas de la Ordenación del territorio, respecto a las edificaciones precisas para la instalación, sobre las cuales podrá ser aplicado lo dispuesto en los artículos 248 y siguientes de la Ley del Suelo y demás legislaciones concurrentes.

Condiciones de implantación:

- Servicios de carreteras:
  - Distancia mínima a núcleo urbano: 500 metros.
  - Distancia mínima a otras edificaciones: 100 metros.
  - Distancia mínima a una carretera: Lo establecido en la Ley de Carreteras vigente en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Industrias extractivas: Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un lugar determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación.
- Industrias vinculadas al medio rural:
  - Distancia mínima a núcleo urbano: 1.000 metros.
  - Distancia mínima a otras edificaciones: 100 metros.
  - Distancia mínima a una carretera: Lo establecido en la Ley de Carreteras vigente en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Gran Industria propiamente dicha e industrias peligrosas y nocivas:
  - Distancia mínima a núcleo urbano: 2.000 metros.
  - Distancia mínima a otras edificaciones: 500 metros.
  - Distancia mínima a ejes de carretera: 200 metros.
- Depósito, apilamiento y vertederos de residuos sólidos:
  - Distancia mínima a núcleo urbano: 2.000 metros.
  - Distancia mínima a otras edificaciones: 1.000 metros.
  - Distancia mínima a ejes de carreteras: 500 metros.
- Gran Industria propiamente dicha. Se consideran como tales las que necesitan gran superficie de implantación.
- Industrias Peligrosas o Nocivas. Se consideran así las que, sin exigir grandes superficies, su actividad calificada por el Reglamento de Actividades, exige una distancia mínima a núcleos habitados de 2.000 metros, salvo regulación sectorial que permita acortar esta distancia y previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.
- Depósitos al aire libre. Se incluyen aquí las ocupaciones temporales o definitivas, de terrenos para el almacenamiento o depósito de materiales o desechos en gran escala.

**Artículo 199. Gran Industria propiamente dicha.**

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que les sea de aplicación.
2. Se consideran, en todo caso, como Uso Autorizable en el Suelo No Urbanizable, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos se regulan en las presentes Normas.
3. La ocupación máxima será del 50 %.
4. La parcela mínima será de 8 hectáreas.
5. Podrán albergar una vivienda para el guarda, en edificio independiente y con este uso exclusivo.

**Artículo 205. Condiciones particulares de implantación para los Equipamientos Dotacionales y Servicios Terciarios.**

- Distancia mínima a núcleo urbano: 500 metros.
- Distancia mínima a otra edificación: 100 metros.
- Distancia mínima a una carretera: Lo establecido en la Ley de Carreteras vigente en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

**Artículo 208. Régimen particular de usos.**

Con las condiciones de cada actividad y usos reflejados en el Capítulo III, se considera como:

1. Usos autorizables:
  - Agricultura: Se autorizan nuevos usos agrícolas que por sus particulares características y situación no entren en contradicción con los valores forestales.
  - Forestal: Se permite la explotación forestal, tanto en zonas de bosque autóctono, como en zonas de repoblación con coníferas. Las nuevas repoblaciones tenderán a hacerse con especies autóctonas. Las talas no podrán implicar la transformación del uso forestal del suelo. El olivar queda incluido en este uso para esta categoría de Suelo No Urbanizable.
  - Ganadería: Extensiva o intensiva, en este último caso se deberá asegurar la inserción de la edificación en el paisaje.
  - Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.
  - Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
  - Actividades de carácter infraestructural.
  - Viviendas familiares en sus dos categorías, agraria y no agraria, con las siguientes condiciones: En aquella finca en la que exista una vivienda agrícola, sólo podrá construir-



se otra vivienda agrícola a una distancia no superior a 15 metros de la anterior. Debiendo justificarse su vinculación con la explotación agraria. Esta vivienda se acogerá a las condiciones fijadas en estas Normas. Si es una vivienda agrícola para una nueva explotación, o una vivienda no agrícola, deberá respetar las siguientes condiciones territoriales:

- Parcela mínima: 8 hectáreas.
  - Superficie edificable: 300 m<sup>2</sup>.
  - Distancia mínima a otra vivienda: 500 metros.
  - La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en el círculo de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie. Ninguna edificación secundaria distará más de 70 metros de la edificación principal.
- Industrias extractivas, en sus dos categorías, y extracciones de áridos y actividades mineras.
  - Industrias vinculadas al medio rural.
  - Equipamiento Comunitario, Docente, Deportivo, Social o Religioso.
  - Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo.
  - Campamentos de Turismo.
  - Adecuaciones Recreativas y Naturalística.
  - Parques Rurales.

2. Usos prohibidos: Todos los demás no indicados explícitamente como permitidos.

### ***Artículo 213. Régimen particular de usos.***

Con las condiciones y requisitos que corresponde para cada uso recogido en las presentes normas, podrán implantarse en esta clase de suelo los usos y actividades siguientes:

1. Usos autorizables:

- Agrícola: En todas sus formas
- Forestales: Se permite la explotación forestal aún como las talas que impliquen transformación del uso del suelo.
- Ganadería en todas sus formas.
- Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.
- Actividades de carácter infraestructural.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Vivienda familiar: En todas sus categorías, con las siguientes condiciones:
  - Parcela mínima: 1,5 Has.
  - Superficie edificable, 300 m<sup>2</sup>.



- Distancia mínima a otra vivienda, 300 m. La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en un círculo de superficie, 2.000 m<sup>2</sup>. Ninguna edificación secundaria distará más de 50 metros de la edificación principal
- Industrias: Se permite todo tipo, incluso las Nocivas y Peligrosas.
- Equipamientos Dotacionales y Servicios Terciarios.

• • •

