



CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO

RESOLUCIÓN de 26 de junio 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 Puebla de la Calzada, que consiste en cambiar las condiciones reguladoras generales en suelo no urbanizable Tipo VI "Zona de protección de regadío"; en modificar las condiciones reguladoras de la edificación y uso en suelo urbano Epígrafe 1 "Clave (RC) residencial en casco antiguo"; y en variar las condiciones reguladoras de la edificación y usos en suelo urbano Epígrafe 3 "Clave (RUI) familiar intensiva". (2014061513)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 26 de junio 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 Junta 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 Puebla de la Calzada 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).

El conjunto de modificaciones tienen como finalidad común facilitar la implantación usos y actividades productivas en el término municipal, tanto en el suelo urbano como en el no urbanizable, que en las vigentes NNSS tienen limitaciones o restricciones superiores a las establecidas en la LSOTEX.

En el SNU y especialmente el de protección de regadíos, el objeto es flexibilizar los parámetros de la edificación, tales como distancia mínima a otras edificaciones, superficie o volumen máximo.

En el Suelo Urbano clave RC residencial en casco antiguo disminuir las limitaciones para el uso de taller en edificio exclusivo.

En suelo urbano clave RUI familiar intensiva, posibilitar la implantación del uso de taller de chapa y pintura.

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 20-10-10).

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 urbanísticas 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 publicar, en su caso y si procede, la puesta a disposición 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 14/07/2014 y n.º de inscripción BA/056/2014, 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,

El Secretario,

MIGUEL ÁNGEL RUFO CORDERO

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN



ANEXO

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 26 de junio de 2014, se modifican los artículos V.97, V.114, VI.26, VI.36, y VI.51 de la normativa urbanística, que quedan redactados como sigue:

Art. V.97 Usos de la edificación.

1. Aparcamiento-cochera. Permitido en Grupos I, II y III, prohibido en todos los demás.
2. Vivienda. Permitida en Grupos I y II, con las condiciones establecidas en estas N.U. para este uso. Cuando la edificación tenga un número superior a cinco viviendas, se exige la habilitación de una plaza cubierta para automóvil por cada vivienda y por cada 100 m² de uso comercial o de oficina construida, redondeándose la fracción al entero más próximo. Se admite el cumplimiento de esta obligación mediante la provisión de la plaza de garaje en otro lugar, distinto del edificio para el que se solicite licencia, siempre que se encuentre en el interior de la misma zona de ordenanza y que el instrumento notarial asegure la indivisibilidad de la propiedad entre la vivienda y la plaza del garaje.
3. Industria. Permitidas las del Grupo I, solo en las situaciones A, B y C, las del grupo II, solo en las situaciones B y C. Si es en planta sótano, sólo se permite almacén o aseos y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja.
4. Comercio. Permitidos los de los Grupos I y II.
5. Oficinas. Permitidas en Grupo I en planta baja y sótano para almacén o aseos cuando a este se acceda a través del interior del local de oficinas situado en planta baja. El Grupo II permitido en planta baja y primera con acceso independiente a través del local de planta primera.
6. Hostelería y Hoteles. Está permitido en los tres grupos si es en edificio exclusivo.

Los del Grupo I están permitidos en planta baja, con sótano para uso de almacén o aseos siempre que su acceso sea a través del local de planta baja.

Los del Grupo II están permitidos en planta baja y primera, con sótano para uso de almacén o aseos siempre que su acceso sea a través del local de planta baja.

Los del Grupo III están permitidos en todas las plantas.
7. Cultural, espectáculos y salas de reunión. Se admiten en todas las categorías, siempre que su ubicación pueda armonizarse con el entorno urbano, y se tramite la licencia por el procedimiento T3.
8. Educativos. Se admiten todas las categorías.
9. Sanitario. Se admiten los correspondientes a los Grupos I y II, en planta baja de las edificaciones, y en el resto de las plantas, sólo se admitirán los correspondientes al grupo II cuando sea un edificio con usos no residenciales
10. Religioso. Permitido en sus dos grupos. Los locales de culto sólo en planta baja o edificio independiente, tendrán accesos distintos a los de las viviendas.



11. Deportivo. Permitido en sus dos grupos, en edificio de uso exclusivo. Permitido en Grupo I en planta baja y sótano para uso de almacén y aseos con acceso a través del local de planta baja.
12. Agropecuario. Prohibido en todos los grupos.

Art. V.114 Usos de la edificación.

1. Aparcamiento-cochera. Permitido el Grupo I y III, prohibidos todos los demás.
2. Vivienda. Permitido el Grupo II. Prohibido el Grupo I.
3. Industria. Permitido el Grupo I en situaciones A, B y C y talleres de chapa y pintura del Grupo II, en situaciones B, C.
4. Comercio. Permitidos los Grupos I y III.
5. Oficinas. Permitido en el Grupo II.
6. Hostelería y Hoteles. Permitido en el Grupo I y II.
7. Cultural, espectáculos y salas de reunión. Únicamente en edificio exclusivo.
8. Educativo. Únicamente en edificio exclusivo.
9. Religioso. Únicamente en edificio exclusivo.
10. Sanitario. Permitido el Grupo II, solo si la consulta se encuentra aneja a la vivienda de su titular.
11. Deportivo. Prohibido en todas sus categorías.
12. Agropecuario. Permitido el Grupo I, con debidas medidas de higiene y sanitarias. Prohibidos los demás grupos.

Art. VI.26. Condiciones y requisitos.

1. Fuera de las categorías de SNU calificadas de protección especial (correspondiente al TIPO I), y de acuerdo con lo previsto en el artículo 16.3 de la LRSOU, podrán autorizarse construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, conservación y servicios de obras públicas, siempre que, sin perjuicio de las que se exijan desde otras normativas concurrentes, se haga cumplimiento de las siguientes condiciones.
2. En relación con las carreteras sólo se admitirán como relacionadas con la conservación y servicio de las obras públicas las actividades y construcciones siguientes:
 - a) Viveros de obras públicas
 - b) Estaciones de servicio.
 - c) Áreas destinadas a aparcamiento y zonas de reposo
 - d) Zonas destinadas a paradas de autobuses, básculas de pesaje y lugares de socorro público.



3. Las construcciones no podrán ser adscritas al uso de vivienda, salvo en el caso de que se trate de una vivienda aneja vinculada a otros usos autorizados, destinada exclusivamente al propietario o el vigilante de las instalaciones. Tampoco podrán ser adscritas al uso comercial.
4. En cualquiera de los casos excepcionales recogidos en el punto precedente, la vivienda computara a los efectos de la ocupación permitida.
5. La parcela mínima edificable será de 15.000 m², 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 ocupación máxima de la edificación será del 15 % de la superficie de la parcela y la edificabilidad máxima de 0,15 m²/m².
6. El número máximo de plantas será de una; cuando se dé el caso de vivienda aneja podrá autorizarse excepcionalmente una segunda planta. La altura máxima será en cualquier caso de 9 metros en todos los puntos, exceptuando las chimeneas.
7. Las edificaciones se situarán como mínimo a las siguientes distancias mínimas:
 - a) 15 metros como mínimo a eje de caminos, salvo que exista una separación preceptiva mayor para el caso.
 - b) 5 metros del resto de linderos.
 - c) 50 metros a viviendas existentes situadas en parcelas colindantes ajenas a la explotación.
 - d) 1.500 metros del límite del suelo urbano o apto para urbanizar en el caso de establecimientos hoteleros y usos comerciales de escaparate citados.
 - e) 50 metros a cualquier otra edificación existente situada en parcela colindante ajena a la explotación.
8. No se autorizará ningún tipo de edificación en parcelas con pendiente media superior al 20 %.
9. Los movimientos de tierras no podrán dar lugar a taludes con pendientes superiores al 30 %. En cualquier caso los taludes serán arborizados.
10. Entre los edificios y la carretera deberá quedar en cualquier caso un espacio libre de al menos la misma superficie que la ocupada por la construcción. Este espacio deberá ser arbolado y ajardinado, y contará con plazas suficientes de aparcamiento.
11. El espacio no ocupado por la edificación y aparcamientos deberá estar adscrito exclusivamente a un uso agrícola o forestal.
12. Se deberá asegurar en el proyecto la depuración de las aguas residuales, por métodos de validez reconocida; no autorizándose en ningún caso los pozos ciegos. Los sistemas de depuración deberán estar construidos y/o instalados antes de la finalización del forjado de la construcción a la que sirvan.



13. Deberá asegurarse asimismo, estando recogido en el proyecto, el sistema de recogida y eliminación de basuras, por sistemas respetuosos con el entorno ambiental.
14. Las construcciones, de libre composición, armonizarán con el entorno, no autorizándose ninguna perturbación de las perspectivas paisajísticas del lugar. Entre los materiales, texturas y colores se utilizarán preferentemente los tradicionales de la zona, si son compatibles con el destino de la edificación.

Art. VI.36. Condiciones y requisitos de las explotaciones aisladas.

1. La distancia mínima a la vivienda existente situada en parcela colindante ajena a la explotación será de 50 metros; y de 1.500 metros a los límites de Suelo Urbano, o del Suelo Apto Para Urbanizar (urbanizable); la distancia mínima a otras explotaciones similares será de 300 metros, sin perjuicio de lo que disponga al respecto, para ciertas especies, la normativa vigente sobre Higiene y Sanidad Animal.
2. La parcela mínima edificable será de 15.000 m², no obstante, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrá disminuirse aquella superficie en o estrictamente necesario por razón de la actividad específica de que se trate.
3. La superficie máxima ocupada por la edificación será del 15 % de la parcela y la edificabilidad máxima de 0,15 m²/m².
4. La altura máxima de la edificación hasta la arista de coronación será de 8 metros.
5. La distancia mínima a linderos será de 5 metros y 15 metros a eje de caminos.
6. Entre los materiales se elegirán, dentro del abanico de posibles, aquellos que menor impacto ambiental puedan causar en el entorno.
7. Quedan prohibidos los vertidos directos de purines y otros residuos ganaderos a cauces, así como los pozos ciegos o balsas no impermeabilizadas, debiendo mostrar claramente el proyecto la solución elegida para el tratamiento de residuos de forma no contaminante.
8. Salvo que la parcela se halle situada a menos de 300 metros de un transformador o línea de tensión adecuada ya existentes, no se permitirá el trazado de nuevos tendidos eléctricos; debiendo mostrar el proyecto la solución adoptada para la generación autónoma de energía.
9. La explotación deberá ser rodeada por al menos 4 hileras de árboles de gran porte, de hoja perenne y rápido crecimiento. Estos deberán plantearse con una altura mínima de 2 metros, y antes del tendido de la cubierta del primer edificio que se construya sobre la parcela.

Art. VI.51. Condiciones de la edificación.

1. Para obtener licencia de edificación, los proyectos de cualquiera de las actuaciones permitidas deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:



- a) En el caso de las casetas de aperos, se estará a lo dispuesto para este tipo de obras en los suelos del Tipo III.
 - b) En el caso de cobertizos y naves para el ganado, se estará asimismo a lo dispuesto para los suelos del Tipo III, salvo en lo que hace referencia a la superficie máxima de la edificación, que no se fija.
 - c) En el caso de balsas y estanques para riego, así como de casetas para motores, los proyectos o croquis deberán armonizar con el entorno.
 - d) En el caso de viviendas anejas a la explotación, se estará a lo dispuesto para edificios recreativos públicos descritos en los suelos de máxima protección (TIPO I), si bien en este caso la superficie máxima edificable podrá ser de 200 m², en dos plantas, con una altura máxima desde el suelo al arranque de la cubierta de 6.50 metros. Para el resto de naves e instalaciones anejas, la superficie máxima edificable será de 500 m², siempre con una ocupación máxima de parcela del 2 %; debiendo mantener obligatoriamente el resto de la parcela un uso agrícola o ganadero, y buscando en las formas, volúmenes y materiales una adaptación al entorno; la altura máxima de las naves será de 6 metros, en una sola planta.
 - e) En el caso de las actuaciones destinadas a uso industrial, éstas cumplirán con carácter general en lo establecido en este artículo VI.51 y así mismo se estará a lo dispuesto para las instalaciones o edificaciones declaradas de utilidad pública o interés social en los artículos VI.23, VI.24, VI.25 y VI.26.
2. La parcela mínima para cualquiera de las actuaciones posibles recogidas en el punto anterior será de 2 Has; salvo en el caso de viviendas e instalaciones anejas a la explotación, en que será de 3 Has.
 3. La distancia mínima a caseta de aperos, vivienda o a cualquier otra edificación existente situada en parcela colindante ajena a la explotación será de 50 metros.