CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 24 de septiembre de 2015, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Madroñera, consistente en modificar los artículos 69, 71, 175, 177, 180, 182, 183 y 186, referentes a las determinaciones de uso y aprovechamiento urbanístico del suelo no urbanizable. (2016060928)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 24 de septiembre de 2015, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio 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 Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2015, de 6 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la C.A. de Extremadura.

Por Decreto 154/2015, de 17 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que posteriormente fue modificado por Decreto 232/2015, de 31 de julio. Y por Decreto 263/2015, de 7 de agosto, la propia de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Asimismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 154/2015 indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

Puesto que Madroñera 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 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 (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 de 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,

A C U E R D A :

1.º) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.

2.º) Publicar como Anexo I a este acuerdo, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica del Gobierno de Extremadura), se acompañará un Anexo II contemplativo un resumen ejecutivo de las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Como Anexo III se acompañará certificado del Jefe de Sección de Seguimiento Urbanístico y Secretario de la CUOTEX, en la que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y de Ordenación Territorial dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación 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 al de su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º
La Presidenta,
EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 24 septiembre de 2015, se modifican los artículos 69, 71, 175, 177, 180, 182, 183 y 186 de la normativa urbanística, quedando redactados como sigue

CAPÍTULO III
RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 69. Régimen del Suelo.

1. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas o análogas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes y normas de los órganos competentes, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. Sin embargo, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población, y las construcciones e instalaciones que, siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetos recogidos en el artículo 23 de la LSOTEX, autorizaciones que deberán tramitarse con arreglo a lo establecido en el artículo 26.1.1.2. de la LSOTEX.

Artículo 71. Parcelaciones Rústicas.

— En el Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria y, en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a la unidad mínima de cultivo (8,0 Has. para secano y 1,50 Has. para regadío).

— Cuando la división, segregación o parcelación plantee o precise de nuevos accesos a carreteras, precisarán del informe previo del organismo competente.

Artículo 175. Condiciones de edificación y usos.

Se permitirán las siguientes edificaciones:

1. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas o análogas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes y normas de los órganos competentes, así como las que tengan cualquiera de los objetivos recogidos en el artículo 23 de la LSOTEX.

2. Construcciones vinculadas a la ejecución o servicio de obras públicas.

3. Instalaciones rurales, de utilidad pública o de interés social que no formen núcleo de población.

4. Viviendas unifamiliares en edificios aislados, siempre que no exista posibilidad de formación de núcleos de población según se define anteriormente.

5. Parcela mínima: No podrán hacerse segregaciones de dimensiones inferiores a la Unidad Mínima de Cultivo (8,0 Has. para secano y 1,50 Has. para regadío).

6. Retranqueo de las edificaciones: Las edificaciones que se permiten en suelo rústico quedarán retranqueadas de los límites de la propiedad a una distancia superior en todos los casos a 5 m. medidas perpendicularmente a los linderos. Estos retranqueos quedarán libres de cualquier elemento volado de las edificaciones.

Artículo 177. Condiciones de edificabilidad.

(Ver ficha aneja)

SUELO NO URBANIZABLE RUSTICO GENERAL.

		CONDICIONES DE OCUPACIÓN				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
USO COMPATIBLE	USO INCOMPATIBLE	PARCELA MÍNIMA	% OCUPACION	RETRANQUEO	SUPERF. MÁXIMA EDIFICADA	TIPO	EDIFICABILIDAD	ALTURA MÁXIMA	CONDICIONES ESPECIALES
AGRÍCOLA EN GENERAL Y GANADERÍA EXTENSIVA		Unidad mín. de cultivo (8 Ha. en secano y 1,5 regad.)	20	**5** m. a linderos	2.000 m2. en secano y 800 m2. en regadío	Naves agrícolas, viveros e invernaderos	-	4'5 m. al alero	
DOTACIONES		La necesaria	-	-	-	Edificios dotacionales	0'6 m3./m2.	6'5 m.	Control de vertidos
GANADERÍA INTENSIVA		Unidad mín. de cultivo (8 Ha. en secano y 1,5 regad.)	15	5 m. a linderos	2.000 m2. en secano y 800 m2. en regadío	Naves agropecuarias	-	4'5 m. al alero	Circular Delegación de Agricultura. Febrero 1978
INDUSTRIA AGROALIMENTARIA VINCULADA		**1,5 Ha.**	**20**	**5** m. a linderos	-	Naves industriales y edific.	-	4'5 m. al alero	
INDUSTRIA EXTRACTIVA		**1,5 Ha.**	-	-	-	Instalaciones y edificaciones auxiliares	-		Estudio de Impacto Control de Vertidos Regeneración
FORESTAL		Unidad mín. de cultivo (8 Ha. en secano y 1,5 regad.)	-	-	-	Naves menores de 500 m.	-	4'5 m. al alero	Informe favorable Consejería Agricultura
PISCIFACTORIAS		Unidad mín. de cultivo (8 Ha. en secano y 1,5 regad.)	-	Respetarán las servidumbres de cauces públicos	-	-	-	4'5 m. al alero	Informe favorable Consejería de Industria y Comisaría de Aguas

SUELO NO URBANIZABLE RUSTICO GENERAL (CONTINUACIÓN).

USO COMPATIBLE	USO INCOMPATIBLE	PARCELA MÍNIMA	CONDICIONES DE OCUPACIÓN: % OCUPACION	RETRANQUEO	SUPERF. MÁXIMA AFECTADA	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: TIPO	EDIFICABILIDAD	ALTURA MÁXIMA	CONDICIONES ESPECIALES
SERVICIO CARRETERA		**1,5 Ha.**	10	-	-	Estaciones de servicios y edificios auxiliares	0'3 m3./m2.	4'5 m. en marquesina 6'5 m. en resto edif.	Deberá ajustarse a la reglamentación. Informe favorable Dirección Regional Carreteras
TURÍSTICA PERMANENTE		**1,5 Ha.**	30	10 m. (5 m. a linderos)	-	Hostería en general	0'3 m3./m2.	6'5 m.	
VIVIENDA UNIFAMILIAR		**1,5 Ha.**	**2**	20 m. (5 m. a linderos)	-	Vivienda unifamiliar aislada	Máximo 250 m2.	6'5 m.	
CINEGÉTICA		**Unidad mín. de cultivo (8 Ha. en secano y 1,5 regad.)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**4'5 m. al alero**	**Informe favorable Consejería de Industria y Consejería de Agricultura**
AGRÍCOLA, GANADERA, FORESTAL Y CINEGÉTICA /MEDIOAMBIENTAL NO VINCULADA DIRECTAMENTE Y EXCLUSIVAMENTE A LA EXPLOTACIÓN DE LA FINCA		**1,5 Ha.**	**2**	**5 m. a linderos**	**-**	**Naves y edificios auxiliares. Casetas y tenaos**	**-**	**4'5 m. al alero**	**Calificación urbanística**

Artículo 180. Condiciones de edificabilidad.

(Ver ficha aneja)

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ECOLÓGICO PAISAJÍSTICA.

USO COMPATIBLE	USO INCOMPATIBLE	PARCELA MÍNIMA	CONDICIONES DE OCUPACIÓN: % OCUPACION	RETRANQUEO	SUPERF. MÁXIMA EDIFICADA	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: TIPO	EDIFICABILIDAD	ALTURA MÁXIMA	CONDICIONES ESPECIALES
AGRÍCOLA GENERAL Y GANADERÍA EXTENSIVA		Unidad mín. cultivo (8 Ha. en secano y 1,5 regadío)				Naves y edificios auxiliares. Cercas, tenadas, viveros, invernaderos	0,2 m3./m2.	4'5 m. al alero	Estudio de Impacto. Control de vertidos.

INDUSTRIA AGROALIMENTARIA VINCULADA A LA PRODUCCIÓN	**1,5 Ha.**			Naves y edificios auxiliares. Cercas, tenadas, viveros, invernaderos	0,2 m3./m2.	4'5 m. al alero	Estudio de Impacto. Control de vertidos.
VIVIENDA UNIFAMILIAR de vinculación registral .	**1,5 Ha.**			Vivienda unifamiliar aislada plota-	Máximo una vivienda por explotación de 200 m2.	3,5m.	Expediente
TURÍSTICA PERMANENTE	Unidad min. 20 De cultivo (8 has Secano y 1,5 Regadío)	5 m al lindero	2000 m^2 en secano y 800 $m^2$2 en regadío	Alojamientos Rurales según Normativa vigente	0,2 m^3/m^2	6,5 m	*D.G.de Medio Ambiente
FORESTAL (SÓLO DE LA PODA, NO DE LA TALA)							
-Dotaciones							
-Ganadería Intensiva							
-Forestal							
-Industrial No vinculada							
-Extractiva							
-Piscifactorías							
-Servicio Carreteras							

*D.G. de Medio Ambiente.
Los diseños arquitectónicos del ámbito rural de la zona y construcciones complementarias (piscinas, superficies y actividades Deportivas, etc) deberán estar integradas en el Medio Ambiente para no provocar impacto en la zona.

Artículo 182. Medidas de protección.

1. Sólo se permitirán las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, industriales vinculadas a la producción que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes y normas de los órganos competentes.

2. Se permiten las viviendas unifamiliares en edificios aislados vinculados a la explotación de la finca.

3. Se prohíbe efectuar movimientos de tierra que alteren la morfología de la zona.

4. Solamente se permitirán segregaciones de fincas en parcelas diferentes cuando se ajusten a las unidades mínimas de cultivo, definidas en el Decreto 46/1997 de 22 de Abril de la Junta de Extremadura. Se prohíbe, por tanto cualquier parcelación de tipo urbanístico.

5. En los suelos que limitan con la EX 205 no se permitirá edificar a menos de 25 m. medidos a partir de la arista exterior de la carretera, según estipula el Art. 26 de la Ley 7/95 de Carreteras de Extremadura.

Artículo 183. Condiciones de edificabilidad.

(Ver ficha aneja).

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA.

		CONDICIONES DE OCUPACIÓN				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
USO COMPATIBLE	USO INCOMPATIBLE	PARCELA MÍNIMA	% OCU-PACION	RETRAN-QUEO	SUPERF. MÁXIMA EDIFICADA	TIPO	EDIFICA-BILIDAD	ALTURA MÁXIMA	CONDICIONES ESPECIALES
AGRÍCOLA GENERAL Y GANADERÍA EXTENSIVA		Unidad mín. de cultivo (8 Ha. en secano y 1,5 regadío)	-	-	-	Naves y edificios auxiliares	0,2 m3./m2.	4'5 m. al alero	Control de vertidos
GANADERÍA INTENSIVA		Unidad mín. de cultivo (8 Ha. en secano y 1,5 regadío)	10	**5** m.	2.000 m2. en secano y 800 m2. en regadío	Naves y edifcios auxiliares	0,2 m3./m2.	4'5 m. al alero	Control de vertidos
INDUSTRIAL VINCULADA A LA PRODUCCIÓN		**1,5 Ha.**	10	**5** m.	2.000 m2. en secano y 800 m2. en regadío	**Naves industriales y edific. industriales**	0.2 m3./m2.	4'5 m. al alero	Control de vertidos
VIVIENDA UNIFAMILIAR		**1,5 Ha.**	**2**	**5 m.**		Máximo una vivienda vinculada por explotación 200 m2.		3.5 m.	**Calificación urbanística**
DOTACIONES		La necesaria				Edificios dotacionales	Máxima 500 m2.	6'5 m.	Informe favorable C.P.U.
-	Forestal								
-	Industrial no vinculada								
-	Extractiva								
-	Servicio carreteras								
-	Turística permanente								

Artículo 186. Condiciones de edificabilidad.

(Ver ficha aneja)

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

		CONDICIONES DE OCUPACIÓN				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
USO COMPATIBLE	USO INCOMPATIBLE	PARCELA MÍNIMA	% OCU-PACION	RETRAN-QUEO	SUPERF. MÁXIMA AFECTADA	TIPO	EDIFICA-BILIDAD	ALTURA MÁXIMA	CONDICIONES ESPECIALES
SOLO EL QUE SE DERIVE EXCLUSIVAMENTE DE LA PROPIA INFRAESTRUCTURA		La necesaria				Canalizaciones, tendidos aéreos, depuradoras, etc.	No se fija	La necesaria para la actividad	Deberá ajustarse a la reglamentación existente

SERVICIO CARRETERAS		**1,5 Ha.**	20		Estaciones de servicio y edificios vinculados (almacenes, aseos, bar)	0'2 m3./m2.	4'5 m. para marquesina 6'5 m. resto edificio	Deberá ajustarse a la reglamentación existente. Informe favorable de la Dirección General de Carreteras
	- Agrícola general - Dotacional - Ganadería intensiva - Forestal - Industria de todo tipo - Turística permanente - Vivienda unifamiliar							

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

Según lo expresado en el artículo 79.2 de la LSOTEx, modificado por la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, se redacta resumen ejecutivo de las características esenciales de la nueva ordenación, junto con extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales, contemplado en el artículo 7.1.c) de la LSOTEx:

La modificación puntual que se plantea tiene por objeto los siguientes:

1. Definición de las condiciones de nuevos usos en Suelo no Urbanizable: En las Normas Subsidiarias, las construcciones permitidas, son las destinadas únicamente a explotaciones agrícolas, aunque en las fichas de las condiciones de edificabilidad se permite en función de la categoría de Suelo no Urbanizable construcciones e instalaciones ligadas al uso compatible. En estas fichas no se recoge el uso cinegético y medioambiental, y el uso destinado a la obtención de energías renovables, así como el uso agrícola y ganadero que no está vinculado directa y exclusivamente a la explotación de la finca, usos compatibles con este tipo de suelo, y recogidos en el artículo 23 de la LSOTEx.

2. Ajustar la parcela mínima edificable en Suelo no Urbanizable a la unidad rústica apta para la edificación.

3. Modificación del retranqueo de las edificaciones y construcciones en Suelo no Urbanizable en las Normas Subsidiarias, se establece que las edificaciones en suelo rústico deberán quedar de los límites de la propiedad a una distancia superior en todos los casos a 5 metros, medidos perpendicularmente a los linderos, pero en las fichas de las condiciones de edificabilidad se establece un retranqueo de 20, 10 y 5 metros a linderos, según el uso de que se trate. Esta cuestión se ha modificado en las fichas afectadas, proponiendo un retranqueo de 5 metros a linderos en todos los casos.

Antes de la Aprobación Inicial de la Modificación se remitió documento de Inicio al Órgano Ambiental (Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Energía) con el fin de iniciar el trámite de evaluación ambiental.

Desde esta Consejería se realiza consulta a las siguientes Administraciones:

— Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas.

— Servicio de Ordenación y Gestión Forestal.

— Servicio de Recursos Cinegéticos y Piscícolas.

— Confederación Hidrográfica del Tajo.

— Dirección General de Patrimonio Cultural.

— Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

La Consejería de Medio Ambiente concluye, conforme Resolución de 18 de agosto de 2014, la no necesidad de someter la modificación al procedimiento de evaluación ambiental estratégica (publicación DOE n.º 182, 22 de septiembre de 2014).

ANEXO III

REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 08/06/2016 y n.º CC/015/2016, se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en modificar los artículos 69, 71, 175, 177, 180, 182, 183 y 186, referentes a las determinaciones de uso y aprovechamiento urbanístico del Suelo No Urbanizable.

Municipio: Madroñera.

Aprobación definitiva: 24/09/2015.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el art. 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en el lugar y fecha abajo indicados.

Mérida, 8 de junio de 2016.

Fdo. Juan Ignacio Rodríguez Roldán

• • •