



*RESOLUCIÓN de 30 de noviembre de 2017, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 15 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Puebla de Sancho Pérez, consistente en el cambio de la distancia mínima a linderos de las edificaciones en suelo no urbanizable, así como al eje de caminos o vías de acceso (artículo 248.3).*  
(2018061407)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30 de noviembre de 2017, 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 50/2016, de 26 de abril, 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 resolver sobre su aprobación definitiva, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 21/2017, de 30 de octubre, 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 181/2017, de 7 de noviembre, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, atribuyéndose 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.

Así mismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 181/2017 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 Puebla de Sancho Pérez 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).

La distancia mínima a linderos y eje de caminos o vías de acceso ahora propuesta, es coincidente con la recogida en el artículo 17.3 de la LSOTEX, y deberá aplicarse en compatibilidad con lo establecido con la legislación de carreteras.

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 y a los nuevos estándares mínimos previstos en el artículo 74 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, DOE de 10-4-15 (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,

#### ACUERDA :

- 1) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 15 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2) Publicar, como anexo I a este acuerdo, la nueva 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 de la Junta de Extremadura), se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo (formato "Word"), en el que, con la identificación de la Empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan 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 el 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 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), 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

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 30 noviembre de 2017, se modifica el artículo 248: Condiciones de la Edificación, quedando éste en la Normas

### **\* Artículo 248: Condiciones de la Edificación.**

#### 1. Parcela mínima edificable:

40.000 m<sup>2</sup> para viviendas agrarias y la realización de construcciones e 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.

15.000 m<sup>2</sup> para vivienda no agraria y el resto de usos definidos en el artículo 23 LSOTEX para el suelo no urbanizable común.

#### 2. Circunferencia inscribible mínima: 40 metros.

#### 3. Separación mínima de la edificación a linderos: 5 metros.

Separación mínima de la edificación al eje de caminos o vías de acceso: 15 metros.

#### 4. Separación mínima entre edificaciones ubicadas en lindes diferentes: 75 metros.

#### 5. Número de plantas máximos:

— Uso Residencial: 2 plantas.

— Uso Industrial: 2 plantas.

#### 6. Altura máxima permitida:

Será con carácter general 7,5 m, pudiendo el Ayuntamiento autorizar alturas mayores en casos específicos e instalaciones especialmente autorizadas, justificadas por la peculiaridad de la actividad a desarrollar.

#### 7. Ocupación máxima de la parcela Rústica por edificación:

2,0 % para la construcción de vivienda.

2,5 % para el resto de usos, atendiendo a las condiciones particulares recogidas en las presentes NN SS para cada uno de ellos.

#### 8. Distancia mínima permitida de la edificación a la Delimitación del Suelo Urbano: 200 m.



## **ANEXO II**

### **RESUMEN EJECUTIVO**

#### **1. ANTECEDENTES.**

Arquitecto redactor: Juan Carlos Lopez Bardon.

En la Sección 2.ª de las vigentes Normas Subsidiarias de Puebla de Sancho Pérez se establecen las características generales de las construcciones en Suelo No Urbanizable (artículos 247 a 251).

Concretamente, en el artículo 248.3 se establece una separación mínima de 15 m. entre la edificación y los lindes de la finca, mientras que en la LSOTEX, en su artículo 17.3.3, establece un retranqueo mínimo de 5 metros a linderos y 15 metros al eje de caminos o vías de acceso.

Teniendo en cuenta que la separación de edificaciones a linderos que exigen las NN SS es muy superior a la establecida en la LSOTEX (tres veces superior), y que en las NN SS no se establece separación a ejes de caminos o vías de acceso, se ha propuesto una modificación puntual de Normas Subsidiarias de Puebla de Sancho Pérez con el objeto de adaptar las vigentes NN SS de Puebla de Sancho Pérez a la LSOTEX, en lo referente a separación de edificaciones a linderos y a caminos o vías de acceso de las edificaciones que se pretendan realizar en el Suelo No Urbanizable.

Dicha modificación ha sido aprobada por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de fecha 30/11/2017.

#### **2. CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN.**

Teniendo en cuenta que la gran mayoría de parcelas aptas para la edificación (1,5 ha) existentes en el Suelo No Urbanizable de Puebla de Sancho Pérez no cuentan con dimensiones suficientes para poder realizar una edificación retranqueada 15 metros de todos sus linderos, y que la separación mínima a linderos exigida por las NN SS para las edificaciones que se pretendan realizar en Suelo No Urbanizable es tres veces superior a la establecida en la LSOTEX, resultaba ésta una condición desproporcionada que suponía un agravio comparativo con otras parcelas situadas en Suelo No Urbanizable de otros términos municipales, por lo que se puede decir que con la modificación aprobada, en la que se ha ajustado la separación mínima a linderos de las edificaciones que se pretendan realizar en el Suelo No Urbanizable a lo establecido en la LSOTEX, se actualiza el contenido de las NN SS de Puebla de Sancho Pérez en lo referente a separación a linderos a los criterios establecidos en la vigente LSOTEX, consiguiendo que la nueva ordenación que surja con posterioridad a esta modificación se ajuste a los criterios de las actuales normas.



### 3. EXTRACTO EXPLICATIVO DE POSIBLES ASPECTOS AMBIENTALES.

El ámbito de actuación de la presente modificación puntual de NN SS sería el Suelo No Urbanizable de Puebla de Sancho Pérez, permitiendo que se puedan realizar edificaciones en este tipo de suelo con un retranqueo mínimo de 5 metros a linderos y 15 metros al eje de caminos o vías de acceso, como establece la LSOTEX en su artículo 17.3.3., manteniendo el resto de características generales de las construcciones en Suelo No Urbanizable (artículos 247 a 251 de las vigentes NN SS).

Teniendo en cuenta que con la modificación propuesta no se alteran el resto de características generales o condiciones exigibles a las construcciones que se pretendan ejecutar en el Suelo No Urbanizable de Puebla de Sancho Pérez, no supone incremento alguno del aprovechamiento urbanístico asignado por las NN SS, ni se modifican los aspectos ambientales exigibles a dichas construcciones, se puede concluir afirmando que la modificación puntual de Normas que nos ocupa no afecta a los aspectos ambientales de las construcciones que pudieran surgir con posterioridad a su aprobación.

Cabe destacar que con la citada modificación lo que se consigue básicamente es adaptar y actualizar los retranqueos mínimos a linderos exigidos por las NN SS a las edificaciones que se pretendan realizar en el Suelo No Urbanizable de Puebla de Sancho Pérez a una ley de rango superior (LSOTEX), así como incluir en su articulado la separación mínima de las edificaciones a ejes de caminos o vías de acceso, inexistente en las vigentes NNSS.

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y  
ORDENACIÓN TERRITORIAL**

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

**CERTIFICA:**

Que con fecha 21/05/2018 y n.º BA/044/2018, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: modificación puntual n.º 15 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, consistente en el cambio de la distancia mínima a linderos de las edificaciones en Suelo No Urbanizable, así como al eje de caminos o vías de acceso (artículo 248.3)

Municipio: Puebla de Sancho Pérez.

Aprobación definitiva: 30/11/2017.

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 artículo 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, 21 de mayo de 2018.

Juan Ignacio Rodríguez Roldán

• • •

