



RESOLUCIÓN de 25 de enero de 2018, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 01/2015 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Rena, consistente en cambiar las condiciones de edificabilidad para las construcciones en suelo no urbanizable (artículos 153, 161 y 162), facilitando la implantación de nuevas industrias. (2018060968)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 25 de enero de 2018, 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 Rena 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).

Siendo objeto de la modificación establecer una nueva redacción de los artículos 153, 161 y 162 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con el objetivo de atraer y facilitar la implantación de nuevas industrias, estableciendo condiciones urbanísticas que permitan la fácil comercialización de los productos agrícolas de la zona.

Esta Comisión considera que han sido subsanadas las deficiencias fundamentales advertidas en anterior sesión de 27-04-2017, en relación con las limitaciones legales de obligada observancia, y en función de la concreta finalidad perseguida.

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 01/2015 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
2. 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 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 25 de enero de 2018, se modifican los artículos artículo 153 "Condiciones de edificabilidad" del primer apartado y a los artículos 159 "Delimitación", 161 "Edificabilidad" y 162 "Parcelaciones", quedando en las Normas Subsidiarias como siguen.

Artículo 153. 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 5 (cinco) metros, excepto para terrenos incluidos en la ZEPA "arrozales de Palazuelo y Guadalperales" y dentro de la Sierra de Rena, en las que a partir de la cota 300 (msnm.), y a la vista de sus valores ecológicos, la separación de las construcciones a los límites de parcela será al menos de 10 (diez) metros (ver plano información Zona ZEPA).
3. El número de plantas será una, con una altura máxima de 4 m y altura en cumbre de 7 m. Esta altura sólo podrá ser superada en casos de construcción de torretas y silos de cereales.

Excepcionalmente y sólo para "edificios industriales y agrícolas" el número de plantas podrá ser de dos con altura máxima de 9,50 m y altura en cumbre de 11,50 m, admitiéndose la construcción de entreplantas con una ocupación máxima del 50 % de la superficie ocupada de la planta inferior.

Quedan excluidos, de esta edificabilidad, el resto de los usos compatibles definidos en el artículo 160 para la Subzona B (residencial unifamiliar, hostelería, deporte, cultural, servicios urbanos, religioso, defensa y cuerpos de policía, transporte, ferroviario, estación de servicio y extractivas) de las Normas Subsidiarias.

5. En el SNUEP de Interés Paisajístico (Sierras de Rena y El Potril), con el fin de minimizar el impacto paisajístico, queda limitado el número de plantas a una, con una altura máxima de cuatro metros y una altura en cumbre de siete metros.

Artículo 159. Delimitación.

Queda incluido en este apartado la totalidad del suelo cultivado con sistemas de regadío no incluido en suelo urbano, con importantes inversiones de carácter básicamente público y con un potencial productivo grande y diversificado dentro del regadío. A los efectos



de aplicación de lo establecido en los artículos 160, 161 y 162, se contemplan las siguientes subzonas:

Subzona A:

Terrenos comprendidos dentro de la ZEPA "Arrozales de Palazuelo y Guadalperales" y dentro de la Sierra Rena, a partir de la cota 300 (msnm) por sus valores ecológicos que abarcan la práctica totalidad del cuadrante Noreste del término municipal de Rena definidos por la doble cuña formada por los Ríos Alcollarín, Rucas y Gargáligas con los términos municipales de Villar de Rena y Don Benito al Norte y al Este, respectivamente.

De estos terrenos quedan excluidos los terrenos correspondientes al Parque Urbano (de propiedad municipal) y los terrenos de protección de carreteras y riveras y zonas húmedas de los ríos y charcas según Legislación vigente.

Subzona B:

La resultante de excluir la Subzona A de todos los terrenos correspondientes a la totalidad del suelo cultivado con sistemas de regadío, no incluido en suelo urbano, con importantes inversiones de carácter básicamente público y con un potencial productivo grande y diversificado, dentro del regadío.

Comprende, todos los terrenos agrícolas el camino del Puerto al Sur de la Subzona A (con la excepción de la Sierra del Potril), hasta los términos municipales de Don Benito y Villanueva de la Serena.

Artículo 161. Edificabilidad.

Subzona A:

No se admite ningún tipo de edificación de carácter permanente, cualquiera que sea su utilización.

Subzona B:

La edificabilidad será de 0,1 m²/m² sobre la totalidad de la superficie de la parcela para edificios de uso agrícola y de 0,3 m²/m² para instalaciones de carácter o utilidad pública, sean de titularidad pública o privada, para los usos definidos en el artículo 160.

En ningún caso el incremento de la edificabilidad y sus condiciones, para uso de vivienda unifamiliar, pueden ser superiores a las determinaciones establecidas, como máximas, en el artículo 26.1.1.a de la LSOTEX (0,02 m²/m² para una planta).

**Artículo 162. "Parcelaciones, cambios de titularidad y otros parámetros".**

Subzona A:

1. No se admiten parcelaciones o segregaciones de propiedades en parcelas menores a 15.000 m², debiéndose solicitar licencia previa al Ayuntamiento.
2. Cualquier cambio de titularidad deberá comunicarse al Ayuntamiento.

Subzona B:

Los parámetros según usos se especifican en el siguiente cuadro:

PARÁMETROS SEGÚN USOS		GLOBAL	COMPATIBLE
PARCELACIÓN SEGREGACIÓN	Superficie	U.M.C.	15.000 m ²
	Frente	No se fija	No se fija
	Fondo	No se fija	No se fija
	Otras condiciones	No se fija	No se fija
ALTURA	Altura de la edificación	4 metros	9,5 metros
	Altura de cumbrera	7 metros	11,5 metros
	N.º de plantas	1 planta	2 planta
	Entreplanta	No	Sí
	Áticos/ bajo cubierta	Bajo cubierta	Bajo cubierta
OCUPACIÓN	Planta baja (%)	No se fija	V. unifam: 2 % Resto: 30 %
	Fondo máximo edificable	No se fija	No se fija
	Superficie libre de parcela	No se fija	No se fija



SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Respecto a linderos	5 metros	5 metros
	Respecto a vías	s/Ley Carreteras	s/Ley Carreteras
	Respecto a edificios	No se fija	No se fija
OBSERVACIONES	<ol style="list-style-type: none">1. No se admiten parcelaciones o segregaciones de propiedades en parcelas menores de 15.000 m², debiéndose solicitar licencia previa al Ayuntamiento.2. Cualquier cambio de titularidad deberá comunicarse al Ayuntamiento.3. Cualquier actuación, uso o actividad deberá ser compatible totalmente con el uso del regadío a juicio de la Administración Autonómica.		



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

Se redacta el presente resumen ejecutivo para acompañar la redacción definitiva de los artículos 153, 161 y 162 de la modificación puntual n.º 01/2015 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de RENA, dando cumplimiento al acuerdo, según indicaciones del Informe emitido por los Servicios Urbanísticos de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura, adoptado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de fecha 27 de abril de 2017, previo a su aprobación definitiva.

El documento técnico ha sido redactado por el Arquitecto Manuel Sánchez Ramos.

SITUACIÓN URBANÍSTICA.

La situación urbanística actual se basa en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del año 2002 y modificación puntual 01/2008 con aprobación definitiva del año 2011.

El municipio de Rena se encuentra en la provincia de Badajoz de la Comunidad Autónoma de Extremadura y presenta las siguientes características:

Población – 652 habitantes.

Densidad de la población – 60,48 h/km².

Coordenadas Geográficas – latitud: 39.0532, longitud: -5.80855, 39.º3'12" Norte, 5.º48'31"Oeste.

Superficie – 1.078 Has = 10,78 km².

Altitud – 264 msnm. Clima – Mediterráneo.

Geomorfología – El casco urbano, situado en la falda Sur-Sureste de la Sierra de Rena (zona de interés paisajístico de hasta 384,5 msnm), se abre en sus caras Noreste-Este-Sur y Oeste a una llanura eminentemente agrícola y de regadío bañada por los ríos Rucas, Alcollarín y Gargáligas a excepción de la pequeña sierra del Potril (300 msnm) al Sur.

Actividades productivas – Fundamental y básicamente las derivadas de la producción agrícola de regadío y alto rendimiento.

Entorno – El término municipal de Rena se encuentra entre los términos municipales de Don Benito, Villanueva de la Serena y Villar de Rena.

Esta nueva modificación, de los artículos 153, 161 y 162 de las actuales NNSS, afecta a la Subzona B del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su Potencial Agrícola.



El objetivo es atraer y facilitar la implantación, en nuestro término municipal, de nuevas industrias estableciendo unas condiciones urbanísticas que permitan la fácil comercialización de los productos agrícolas de la zona.

La base es ajustar el tamaño de estas nuevas empresas, al nivel óptimo de dimensionamiento y ubicación, para el tratamiento y manufacturación de los productos favoreciendo la competitividad de las mismas respecto de empresas foráneas.

Este sentido del aprovechamiento permitirá la mínima incidencia e impacto en el entorno al adaptarse a las superficies de la mayoría de las parcelas y conservando el óptimo rendimiento agrícola de las mismas. Se asegura el respeto al equilibrio del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras municipales y supramunicipales.

Con estas premisas La Corporación de Rena pretende ajustar las determinaciones de los artículos mencionados, contenidos en las Normas para Suelo no Urbanizable, que durante la vigencia del Planeamiento han dificultado el desarrollo del mismo y por tanto de la localidad.

Entendemos que las innovaciones que se pretenden, al mantener la zonificación, no afectan a las medidas de protección del suelo, ni a las encaminadas a preservar el término municipal de un desarrollo urbano anómalo o indiscriminado.

Las modificaciones propuestas (artículos 153, 161 y 162) a las Normas Subsidiarias de RENA, se circunscriben a las Normas para Suelo no Urbanizable de Especial Protección por su Potencial Agrícola para la Subzona B, en lo referente a condiciones de edificabilidad de la que quedan excluidas el resto de las zonas como se determina en los artículos modificados. No obstante, a efectos aclaratorios, se incluye una nueva redacción del artículo 159, para su más fácil comprensión.

Al encontrarse afectado el SNUEP por su potencial agrícola, cualquier uso o actividad deberá ser compatible, con el uso del regadío, a juicio de la administración autonómica.

Se mantiene la zonificación del Refundido de las actuales NNSS.

Se propone adaptar las alturas de las edificaciones, así como el posible n.º de plantas a la realidad de las modernas instalaciones de transformaciones agrícolas en donde las zonas de almacenajes, conservación, preparación y manufacturación necesitan de un alto nivel de intercomunicación y coordinación a la vez que unos espacios muy diferenciados en altura de plantas impuestos no sólo por las máquinas de distribución y almacenamiento, en vertical o en horizontal, sino por las nuevas tecnologías y la propia operatividad del funcionamiento, en su conjunto, que será lo que determinará la productividad y por tanto la competitividad de los productos en los mercados nacionales e internacionales.

El incremento de la edificabilidad para las instalaciones, de carácter y utilidad pública o privada, es el reflejo de la propia realidad, dimensión parcelaria y alto nivel de producción y aprovechamiento agrícola de los propios terrenos.



No se persigue el beneficio de un mayor aprovechamiento, únicamente, se intenta facilitar el acceso de las actividades empresariales, directamente relacionadas con el sector agrario, a la propiedad de unas parcelas que por su propia rentabilidad agrícolas serían inaccesibles.

Este cambio propuesto favorecerá, sin duda, la implantación de nuevas industrias de transformación agrícolas sin incidir, significativamente, en la ocupación de los terrenos de alta producción agrícola de la zona.

ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES.

Nos parece básico incidir, en la, prácticamente, nula incidencia de los cambios propuestos en la MP 01/2015 sobre la situación del territorio. La lógica de las exigencias de las actual Normativa Medioambiental redundarán, positivamente, en el ecosistema del municipio y sus alrededores.

Estas nuevas normas apoyadas en el uso de tecnologías más avanzadas, aplicadas a los futuros proyectos de instalaciones, abrirán el campo a soluciones más avanzadas y respetuosas con el entorno.

Las normas, tanto tecnológicas como medioambientales, a incluir obligatoriamente en el diseño de los futuros proyectos, así como el preceptivo control administrativo, anterior y posterior al funcionamiento de las instalaciones apoyado en un Régimen Disciplinario estricto, harán inviable cualquier tipo de impacto medioambiental, no deseado, en lo referente a la calidad del aire, suelos y/o paisaje, así como cualquier tipo de contaminación acústica, lumínica y/o radiológica.

El protocolo de los posibles impactos, a considerar, exigirá medidas de control y valoración tanto en la fase de construcción como en la fase de explotación y mantenimiento de todo tipo de instalaciones.

Las similares características medioambientales y de producción de los términos municipales del entorno facilitarán la continuidad y coordinación con los planes de rango superior, sectoriales y territoriales, potenciándose, de forma natural, unas zonas de similar calificación. El efecto no puede ser otro que la implantación de nuevas industrias al facilitar, supratérminos, una ágil y eficaz comercialización, de materias primas y manufacturadas, en unas zonas necesitadas de seguridad en la salida de su producción agrícola.

Armonizar medio ambiente e industria agrícola impulsará la economía local, comarcal y autonómica como consecuencia natural e inmediata del aumento de la competitividad de nuestros productos agrícolas y empresas.

**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 10/04/2018 y n.º BA/030/2018, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 01/2015 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en cambiar las condiciones de edificabilidad para las construcciones en Suelo No Urbanizable (artículos 153, 161 y 162), facilitando la implantación de nuevas industrias

Municipio: Rena.

Aprobación definitiva: 25/01/2018.

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, 10 de abril de 2018.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

• • •

