



CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, POBLACIÓN Y TERRITORIO

ACUERDO de 24 de septiembre de 2020, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, consistente en la modificación puntual n.º 1 del Plan General Municipal de Puebla de la Reina, que afecta a parámetros urbanísticos de los usos industriales y terciarios permitidos en suelo no urbanizable común, así como en una mejor definición de estos.

(2020AC0057)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 24 de septiembre de 2020, 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 Ordenación del Territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2019, de 1 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y las competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura (DOE de 2-7-19).

Por Decreto 87/2019, de 2 de agosto, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, formando parte de ella la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio. Y atribuyéndose a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de estas competencias, y entre otras funciones, la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (DOE de 5-8-19).

Así mismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 87/2019, 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".



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 disposición transitoria cuarta de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), bajo el epígrafe "Planes e instrumentos de ordenación urbanística en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta ley", y en su nueva redacción dada por Decreto-Ley 10/2020, de 22 de mayo (DOE de 25-5-20), dispone:

"Los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanísticos aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación de acuerdo con las normas de procedimiento previstas en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, siempre que se aprueben definitivamente en el plazo de cuatro años desde su entrada en vigor, en cuyo caso les será de aplicación el mismo régimen previsto en la disposición transitoria segunda para los instrumentos aprobados antes de su vigencia.

Al no existir aún desarrollo reglamentario de la LOTUS, razones de operatividad y seguridad jurídica obligan a realizar una interpretación amplia de este precepto, entendiendo que la referida disposición transitoria cuarta se refiere no solo a procedimientos, sino también a la distribución de competencias entre órganos administrativos "urbanísticos" de la Comunidad Autónoma en la forma actualmente contemplada en el 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 de Extremadura (DOE n.º 87, de 9 de mayo). Y no solo por razones de coherencia, sino en base a que se encuentra referido a instrumentos y procedimientos contemplados en la anterior LSOTEX.

La modificación tiene como finalidad flexibilizar las condiciones de implantación de industrias en el suelo no urbanizable común.

El asunto epigrafiado fue examinado en anterior sesión de esta Comisión de 30 de enero de 2020 que acordó:

"Dejar en suspenso el pronunciamiento sobre su contenido, hasta tanto se presente una propuesta integradora y justificativa acorde con las limitaciones anteriores, y congruente con la preservación del carácter aislado de sus edificaciones y el entorno rural que deberá mantenerse".



En la última documentación aportada por el Ayuntamiento, en contestación a las observaciones advertidas en la referida sesión, se ha presentado un proyecto reformado aprobado en un nuevo pleno de 15 de mayo de 2020 donde se limita la ocupación prevista en el artículo 3.5.2.11, "SNU Común", al 20 % para el uso Industrial y el 5 % para el uso Terciario; en vez de al 25 % que se proponía en la anterior propuesta, a la vez que se reduce el número de plantas de dos (que es el actualmente vigente) a una.

Por otro lado, se contempla la posibilidad de realizar instalaciones complementarias al aire libre vinculadas al uso, justificándolo en que las instalaciones al aire libre, por su propia naturaleza, no consumen ocupación y/o edificabilidad alguna.

El contenido documental mínimo de los Planes Generales Municipales se encuentra previsto en el artículo 75 de la LSOTEX y artículo 106 del RPLANEX.

Con estas correcciones se entienden subsanadas todas las deficiencias sustantivas advertidas en anterior acuerdo, por considerarlas adaptadas al régimen y limitaciones del SNU previstos legalmente (artículos 18 y siguientes de la LSOTEX).

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 n.º 1 del Plan General 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 la Junta de Extremadura), se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo, 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 Gestión de Planeamiento y Territorial 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 e 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).

Mérida, 24 de septiembre de 2020.

El Secretario,
FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

V.º B.º

La Presidenta,
EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE



ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 24/09/2020, en la que se aprueba la Modificación puntual nº 1 del Plan General Municipal que afecta a parámetros urbanísticos de los usos industriales y terciarios permitidos en Suelo No Urbanizable Común, así como en una mejor definición de estos, modificando los artículos 3.5.1.13 y 3.5.2.11, los cuales quedan como siguen:

ART. 3.5.1.13.- USO INDUSTRIAL Y TERCIARIO

Se incluyen en este uso las industrias vinculadas al medio rural (entre otras, construcciones o instalaciones para la crianza, granjería y tráfico de ganado, como establos, granjas avícolas, explotaciones porcinas, bovinas,... que se consideran no vinculadas a la explotación), grandes industrias, depósitos al aire libre, aquéllas que resulten incompatibles con el medio urbano y aquéllas otras industrias que puedan implantarse en el suelo no urbanizable, tanto de carácter productivo (IP) como de almacenaje (IA) incluidas las destinadas a la obtención de energía a partir de Energías Renovables.

De la misma manera, se incluyen los siguientes usos terciarios:

- Terciario Comercial (TC) destinado al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares.
- Terciario Hotelero (TH) aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centros vacacionales escolares o similares.
- Terciario Recreativo (TR), corresponde a los locales o edificios en que se desarrollan actividades culturales o de recreo y regulados por el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas.

Estas edificaciones se realizarán conforme a las limitaciones establecidas en la legislación sectorial y urbanística.

Los usos de alojamientos turísticos se regulan por su legislación específica y no incluyen el uso de vivienda excepto en la modalidad de vivienda-guardería cuando se demuestre la necesidad de la misma para el cuidado de las instalaciones.

**ART. 3.5.2.11.- SNUC-COMÚN (SNUC)**

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-C en los planos de la serie OE-2 a escala 1/10.000, en incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable.

Los depósitos de materiales y residuos deberán disponerse al menos a 500 m de cualquier vivienda, o cualquier actividad diferente de la agrícola o ganadera y a más de 2.000 m de otra de las mismas características, aunque el tipo de materiales y residuos a depositar sean diferentes.

La superficie ocupada y vallada de la actividad no podrá superar 5.000 m², debiendo estar estos límites separados de los linderos de la parcela al menos 30 , los cuales se reforestarán con especies autóctonas de manera que amortigüen el impacto visual que provocan.

Ámbito de Aplicación:

Suelo no Urbanizable: **SNUR9**

PARÁMETROS

USOS PERMITIDOS	
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	<p>Parcela Mínima: Unidad rústica apta para la edificación (U.R.A.E): 1,5 Ha</p> <p>Retranqueo a Linderos: 5 m. 15 metros a ejes de caminos</p> <p>Tipología de la Edificación: Unifamiliar Aislada</p> <p>Ocupación Máxima: 2% de la superficie</p> <p>Número de Plantas: 2 Unidades</p> <p>Altura: 7 m. Altura a cumbre e 7 metros media en cada punto del terreno. En rehabilitación se podrán autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos.</p> <p>Otros: No se podrá construir más de una vivienda por U.R.A.E.</p> <p>Todos los servicios serán dotados por los particulares. Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos previa autorización del organismo ambiental correspondiente. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizar tendido eléctrico siempre que este sea enterrado</p>



	<p>Condiciones Higiénicas Sanitarias: Las construcciones o edificaciones deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos o cauces o láminas de agua.</p> <p>Condiciones Estéticas de Composición: Los espacios cubiertos y no cerrados perimetralmente computarán a efectos de ocupación. Se prohíben las obras de pavimentación en más de un 2% de la superficie de la parcela.</p>
VIV. UNIFAM. VINCULADA A UNA EXPLORACIÓN AGRÍCOLA, GANADERA, FORESTAL, CINEGÉTICA O ANÁLOGA.	<p>Parcela Mínima: Unidad rústica apta para la edificación (U.R.A.E): 1,5 Ha</p> <p>Retranqueo a Linderos: 5 m. 15 metros a ejes de caminos</p> <p>Tipología de la Edificación: Unifamiliar Aislada</p> <p>Ocupación Máxima: 2% de la superficie</p> <p>Número de Plantas: 2 Unidades</p> <p>Altura: 7 m. Altura a cumbrera e 7 metros media en cada punto del terreno.</p> <p>Otros: No se podrá construir más de una vivienda por U.R.A.E.</p> <p>Todos los servicios serán dotados por los particulares. Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos previa autorización del organismo ambiental correspondiente. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que este sea enterrado.</p> <p>Condiciones Higiénicas Sanitarias: Las construcciones o edificaciones deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos o cauces o láminas de agua.</p> <p>Condiciones Estéticas de Composición: Todas las edificaciones guardarán una relación de proporcionalidad y funcionalidad con la explotación que se emplacen.</p>



REHABILITACIÓN EDIFICACIONES EXISTENTES USO HOTELERO/RESIDENCIAL	Se estará a lo dispuesto en el artículo 3.5.1.10 del presente PGM
EDIFICACIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, FORESTALES, CINEGÉTICAS O ANÁLOGAS.	<p>Parcela Mínima: Unidad rústica apta para la edificación (U.R.A.E):Unidad Mínima de Cultivo</p> <p>Retranqueo a Linderos: 5 m. 15 metros a ejes de caminos</p> <p>Número de Plantas: 2 Unidades</p> <p>Altura: 10 m. No obstante la misma podrá ser superada excepcionalmente por aquéllos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción (depósitos e instalaciones).</p> <p>Ocupación Máxima: 2 % de la superficie.</p> <p>Condiciones Higiénicas Sanitarias: Las construcciones o edificaciones deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.</p> <p>Condiciones Estéticas de Composición: Se prohíbe la ejecución de obras de pavimentación exterior que no guarden relación con la actividad primaria a la que se vincula la edificación.</p>
ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	<p>Según las condiciones generales establecidas en el anterior artículo 3.5.1.12.</p> <p>Otros: Las edificaciones, construcciones o instalaciones que se entiendan necesarias para el desarrollo de la actividad deberán ajustarse a las condiciones edificatorias establecidas para el uso anterior (edificaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas).</p>
USO INDUSTRIAL Y TERCIARIO	<p>Parcela Mínima: Unidad rústica apta para la edificación: La funcionalmente indispensable para las construcciones e instalaciones correspondientes, que nunca podrá ser inferior a la prescrita para vivienda familiar (1,5 Has.). 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.</p> <p>Retranqueo a Linderos: 3 m. 5 metros a e caminos o vías públicas de acceso.</p>



	<p>Número de Plantas: 1 Unidad</p> <p>Ocupación Máxima:</p> <ul style="list-style-type: none">- Uso Industrial: 20%- Uso Terciario: 5% <p>pudiendo superar estas ocupaciones las instalaciones al aire libre vinculadas al uso.</p> <p>Altura: 10 m. No obstante, la misma podrá ser superada excepcionalmente por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción (depósitos e instalaciones).</p> <p>Condiciones Higiénicas Sanitarias: Las construcciones o edificaciones deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.</p> <p>Otros Condicionantes: Requieren previa calificación urbanística.</p>
USO DOTACIONAL de EQUIPAMIENTOS.	Según las condiciones generales establecidas para los usos industrial y terciario anteriores.
USO EDIFICACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS BIOLÓGICOS.	Según las condiciones generales establecidas en el anterior artículo 3.5.1.15.
USO CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS OBRAS PÚBLICAS.	Según las condiciones generales establecidas en el anterior artículo 3.5.1.16.

USOS PROHIBIDOS
Los no permitidos expresamente.



ANEXO II RESUMEN EJECUTIVO

INTRODUCCIÓN

Este resumen ejecutivo se redacta según lo establecido en el artículo 79.2 de la LSOTEX (redactado por el apartado diecisiete del artículo único de la Ley 10/2015, 8 abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (DOE de 10 abril).

DATOS EQUIPO REDACTOR

El encargo se realiza a la Arquitecta Dña. Ramona García Caro (colegiada en el COADE con nº 458503), con domicilio a efectos de notificaciones en C/Muza nº 13 de Mérida (06800 Badajoz).

OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PLANTEADA

La modificación pretende flexibilizar dos parámetros del vigente PGM que regulan la implantación de usos industriales y terciarios en Suelo No Urbanizable Común

- Ocupación: para usos industriales incremento del 2% al 20% y para usos terciarios del 2% al 5%.
- Número de Plantas: 1 Unidad
- Retranqueos a linderos y distancia ejes de camino: de 5 a 3 m los primeros y de 15 a 5 m la distancia a ejes de camino.

Incluyendo como aclaración que “pudiendo superar estas ocupaciones las instalaciones al aire libre vinculadas al uso” y la necesidad de “obtención de calificación urbanística previa”.

Estos incrementos de ocupaciones afectan únicamente a esos usos a implantar en SNU-Común y que se regulan en el artículo 3.5.2.11 de las Ordenanzas vigentes.

También se incluye una reseña en la definición que estas ordenanzas dan al Uso Industrial en el artículo 3.5.1.13, para aclarar qué tipo de instalaciones y/o edificaciones se considerarían como tales en Suelo no Urbanizable.

El estado vigente del PGM, imposibilita la implantación de estos usos, al necesitar los mismos más superficie ocupada para poder implantarse (sobre todo las explotaciones agrícolas y/o ganaderas no vinculadas que se incluirían dentro de los usos industriales).

La presente modificación pretende ampliar la distancia a ejes de camino y retranqueos a linderos y la ocupación, de cara a facilitar la implantación de actividades e instalaciones que mejorarían la actividad económica de la zona.

**ESTADO PROPUESTO**

La presente modificación, modificaría los artículos 3.5.1.13. Usos Industrial y Terciario y 3.5.2.11. SNUC-COMÚN (SNUC) de las Ordenanzas que afectan a Suelo No Urbanizable del PGM.

EFFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

Conforme resolución de 24 de abril de 2019 por la que se formula Informe Ambiental Estratégico, la DG de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio considera que no es previsible que la modificación vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual se determina la no necesidad de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

**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 06/11/2020 y n.º BA/48/2020, se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 1 del Plan General Municipal que afecta a parámetros urbanísticos de los usos industriales y terciarios permitidos en suelo no urbanizable común, así como en una mejor definición de estos.

Municipio: Puebla de la Reina

Aprobación definitiva: 24 de septiembre de 2020

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, 6 de noviembre de 2020

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán