

ACUERDO de 31 de octubre de 2019, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, consistente en la modificación puntual n.º 15 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Brozas, que tiene por objeto cambiar las determinaciones del suelo no urbanizable de protección especial de dehesas aplicables a las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social (artículo 175), adaptándolos a la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
(2020AC0011)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 31 de octubre de 2019, 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 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 n.º 126, de 2 de julio).

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 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 Brozas 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 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" 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 dos 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.

Se propone introducir parámetros acordes con los establecidos en la LSOTEX, referentes a parcela mínima, edificabilidad y separación a linderos (retranqueos) para las edificaciones de utilidad pública e interés social, así como introducir alguna salvedad en sus condiciones estéticas.



Sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en el artículo 80.2 de la LSOTEX y 105 del RPLANEX.

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 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, 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 Urbanístico y Territorial y Secretario de la CUOTEX, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con los 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).

Mérida, 31 de octubre de 2019.

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

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 31/10/2019, en la que se aprueba la modificación puntual n.º 15 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que tiene por objeto cambiar las determinaciones del suelo no urbanizable de protección especial de dehesas aplicables a las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, adaptándolos a la LSOTEX, modificando el artículo 175, el cual queda como sigue:

Artículo 175. Condiciones particulares.

Usos:

- El uso característico de estas áreas se restringirá al estrictamente necesario para el mantenimiento de sus condiciones naturales.
- Serán usos compatibles con el anterior, siempre que no supongan una alteración de los valores naturales objeto de protección, el uso agrícola-pecuario tradicional, la vivienda familiar vinculada a este uso y el correspondiente a instalaciones de utilidad pública e interés social, limitándose éstas últimas a las que contribuyan a la potenciación y divulgación de los valores que se pretende proteger (iniciativas científicas, pedagógicas y culturales), al aprovechamiento de aguas minerotermales o al uso de equipamiento sociorecreativo en las categorías de alojamiento turístico en el medio rural, reguladas en el Decreto 120/1998, de 6 de octubre, de la Junta de Extremadura, así como las destinadas al entretenimiento y servicio de las obras públicas existentes.
- Serán usos prohibidos los no incluidos entre los anteriores.

Condiciones de parcelación y edificación:

- Las edificaciones vinculadas al uso agrícola pecuario habrán de adaptarse a las siguientes condiciones:
 - Superficie mínima de terrenos afectados a la edificación: 8 Ha, o la que figure en inscripción registral de la finca con fecha anterior a la de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.
 - La superficie máxima edificada será de 1 m² por cada 80 m² de terrenos afectados a la edificación.
 - Las edificaciones habrán de separarse de los linderos de la finca una distancia de 20 metros.

- La altura máxima será de una planta (4,50 metros).
- Las viviendas familiares cumplirán las siguientes condiciones:
 - Superficie mínima de terrenos afectados a la edificación: 8 ha.
 - Igualmente, podrá autorizarse la construcción de viviendas familiares sobre fincas de superficies inferiores a la establecida en el apartado anterior, siempre que figuren inscritas en el Registro de la Propiedad con fecha anterior a la de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.
 - La superficie máxima edificada será de 1 m² por cada 80 m² de terrenos afectados a la edificación con una superficie máxima de 300 m², pudiendo autorizarse en parcelas de superficies inferiores a la establecida como mínima la construcción de una vivienda de 150 m² de superficie.
 - Las edificaciones habrán de separarse de los linderos de la finca una distancia de 20 metros.
 - La altura máxima será de una planta (4,50 metros).
 - No podrá edificarse más de una vivienda en cada finca.
- Las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social cumplirán las siguientes condiciones (ZEPA-LIC):
 - Superficie mínima de terrenos afectados a la edificación: 8 Ha.
 - La superficie máxima edificada será de 1 m² por cada 80 m² de terrenos afectados a la edificación con una superficie máxima de 1.000 m².
 - Las edificaciones habrán de separarse de los linderos de la finca una distancia de 20 metros.
 - La altura máxima será de dos plantas (7,00 metros).

En las zonas no incluidas dentro de las delimitaciones ZEPA y LIC cumplirán las siguientes condiciones:

- Superficie mínima de terrenos afectados a la edificación: La unidad rústica apta para la edificación (URAE) definida en el artículo 26 LSOTEX.
- “... b) La funcionalmente indispensable para las construcciones e instalaciones correspondientes, que nunca podrá ser inferior a una hectárea para el caso de aquellas sujetas a exención o bonificación del canon urbanístico de acuerdo con el artículo 27, ni a la prescrita para vivienda familiar, en todos los restantes casos”.

- La superficie máxima edificada será de 0,1 m²/m².
 - Las edificaciones habrán de separarse de los linderos de la finca una distancia establecida por en el artículo 17.3.b.3. LSOTEX.

"... 3) Cuando vayan a construirse de nueva planta, retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso..."
 - La altura máxima será de dos plantas (7,00 metros).
- Las instalaciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad. Sólo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

No se autorizará ningún tipo de edificación vinculado al uso de espacios libres.

Condiciones estéticas y de composición.

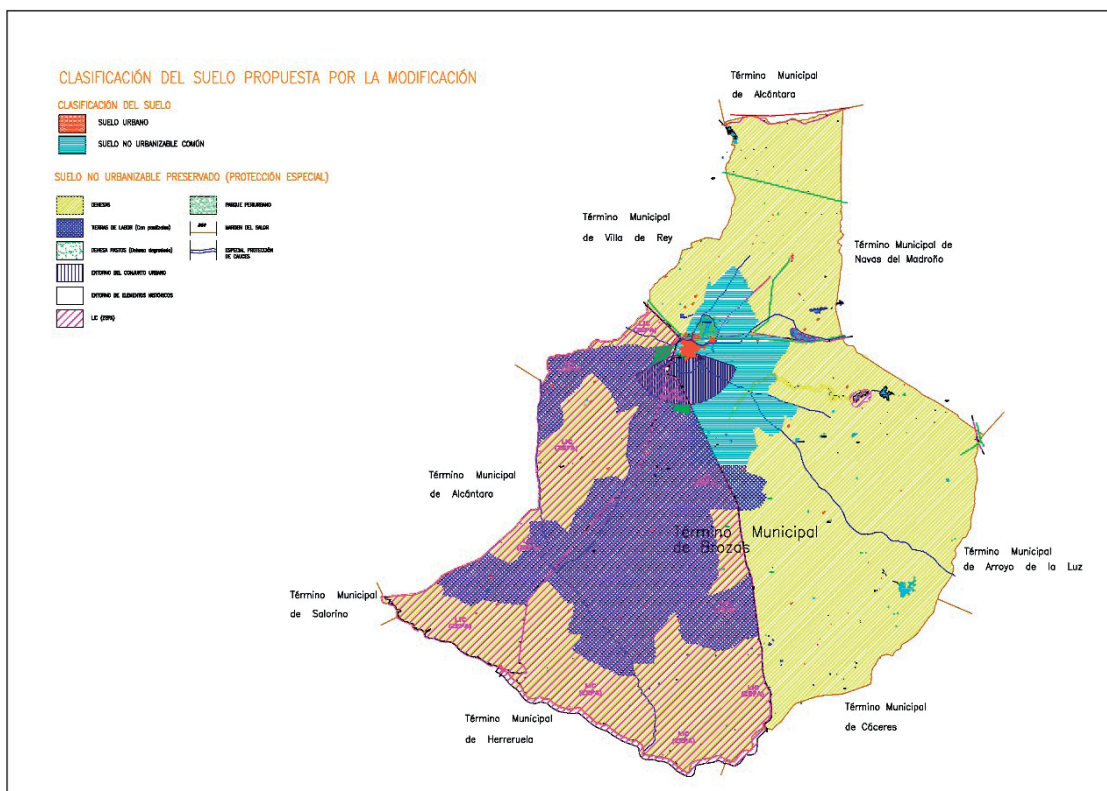
1. No se autorizarán otros revestimientos de fachada que los enfoscados pintados o coloreados en tonos claros.
2. Se admite el empleo de piedras naturales en mamposterías vistas, recomendándose el empleo de los aparejos tradicionales de la localidad, prohibiéndose expresamente el pulido de la piedra.
3. En la composición de las fachadas deberá predominar el macizo sobre el vano, con una proporción máxima de superficie de huecos del 40 % del total de la fachada.
4. En el diseño de los huecos predominará la componente vertical.
5. Salvo en edificios dotacionales las cubiertas obligatoriamente serán inclinadas, con pendiente a fachada, alero libre o protegido por sotabanco, resolviéndose la cubrición con teja. En edificios dotacionales podrá autorizarse el empleo de chapas metálicas, con acabados lacados en tonos no discordantes.
6. La carpintería exterior será de madera, hierro o aluminio lacado en colores oscuros.
7. La cerrajería será exclusivamente de perfiles de hierro.
8. Los vallados y cierres de fincas se resolverán con soluciones constructivas adaptadas a las tradicionales de la localidad, recomendándose el empleo de mamposterías de piedras naturales, con aparejos clásicos, no superando la parte opaca de los mismos la altura de un metro.

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

La modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Brozas pretende la modificación de las determinaciones establecidas en el artículo 175 "condiciones particulares" del suelo no urbanizable de protección especial de dehesas para las "edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social" introduciendo parámetros acordes a los establecidos con la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura referentes a parcela mínima, edificabilidad y separación a linderos de las edificaciones.

En el esquema adjunto se sitúan los terrenos pertenecientes a la categoría de suelo no urbanizable de protección especial dehesas (sombreado con un rayado en amarillo).



Las NNSSMM establece como suelo no urbanizable de especial protección de dehesas la mayoría del término municipal de Brozas coincidiendo también parcialmente con la Zona de Especial Protección de Aves y Lugares de Interés Comunitario indicados en la documentación gráfica y a los cuales no afecta la modificación propuesta.

Así tenemos:

1. Superficie mínima de terrenos afectados por la edificación.

Las NNSSMM vigentes establecen una superficie mínima de terrenos afectados por la edificación de 8 ha. acorde a lo establecido por el Decreto 46/1997, de 22 de abril, por el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura. No obstante, la Ley 15/20101, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura establece en su artículo 26 "Requisitos de actos de uso y aprovechamiento del urbanísticos" la "unidad rústica apta para la edificación" como "la funcionalmente indispensable para las construcciones e instalaciones correspondientes, que nunca podrá ser inferior a una hectárea para el caso de aquellas sujetas a exención o bonificación del canon urbanístico de acuerdo con el artículo 27, ni a la prescrita para vivienda familiar, en todos los restantes casos". Por lo que se propone, más que una modificación de las NNSSMM, una adaptación de las determinaciones de ésta a lo establecido en el artículo 26.1.1.b. y 26.1.1.c. LSOTEX.

2. Superficie máxima edificada.

Las NNSSMM vigentes establecen una superficie máxima edificada de 1 m² por cada 80 m² de terrenos afectados por la edificación con una superficie máxima de 1.000 m².

Respecto a esta determinación hay que realizar varias apreciaciones:

- a. El establecer una superficie de edificación máxima de 1.000 m² está potenciando las parcelaciones, puesto que en una parcela con una superficie de 80 ha puedo realizar la misma construcción que en una parcela de 8 ha.
- b. Las determinaciones se establecen para "edificaciones de utilidad pública e interés social" que normalmente son promovidas por las administraciones públicas, tienen que ubicarse obligatoriamente en suelo no urbanizable, y superan en muchas ocasiones la superficie definida como máxima (cementeros, ETAP, EDAR...).
- c. Por otro lado, la forma de establecer la superficie máxima edificada, lo que se correspondería con el concepto de edificabilidad se realiza al revés, establece los metros de suelo que le corresponden a cada metro cuadrado edificable, cuando lo establecido en la distinta legislación de suelo son metros cuadrados edificables por cada metro de suelo. Lo que lleva a confusión.

Por lo que se propone, la eliminación de la superficie máxima edificable, puesto que son determinaciones para "edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social", el aumento de la edificabilidad y modificar la forma de determinar la edificabilidad referenciándola al suelo, estableciendo una edificabilidad de $0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

3. Separación a linderos.

Las NNSSMM vigentes establecen una separación de las edificaciones a los linderos de la finca de 20 metros.

Los parámetros de retranqueo establecidos se incumplen generalmente por las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, puesto que suele tratarse de edificaciones ligadas a usos agropecuarios situadas lo más próximo posible a las vías de acceso y, por tanto, a los linderos.

Además, en el caso de nuevas edificaciones estas determinaciones de separación a linderos limitan la zona de movimiento dentro de la parcela. Por ejemplo, en una parcela de 80.000 m^2 (400×200) la zona de implantación de la posible edificación se reduce al 70 % de la parcela, porcentaje que va reduciéndose cuanto más rectangular sea la parcela y cuanto menor sea la superficie de la misma.

Así, la vigente Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura establece en su artículo 17 "Determinaciones de ordenación de directa aplicación y de carácter subsidiario" establece que "...en defecto de otras determinaciones de planeamiento de ordenación territorial y urbanística, las construcciones y edificaciones deberán... 3. Cuando vayan a construirse de nueva planta, retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso". Estas determinaciones, que se establecen con carácter supletorio para toda Extremadura, parecen más coherentes con las características de las edificaciones a las que se propone su aplicación (edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social) por lo que proponemos establecer directamente las determinaciones de LSOTEX establecidas en el citado artículo 17.3.b.3.

4. Condiciones estéticas.

Las NNSSMM vigentes establecen para el suelo no urbanizable de especial protección de dehesas establecen que las cubiertas serán inclinadas resolviéndose la cubrición con teja, no estableciendo ningún tipo de salvedad. En este caso, como se ha justificado con respecto a las otras determinaciones, puesto que las modificaciones propuestas van dirigidas a determinaciones de "edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social"



y estos con carácter general suelen considerarse “Edificaciones de Tipología Específica”, que no se ajustan a la forma tradicional de construcción por tratarse de edificaciones con una morfología y disposición singular (ETAP, EDAR, cementerio...), se considera necesario incluir a los edificios dotacionales como salvedad.

Por todo lo expuesto, se propone la modificación del artículo 175 de las NNSSMM incluyendo nuevas determinaciones para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que se ubiquen en suelo no urbanizable de protección especial de dehesas sin protección ZEPA-LIC.

**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 07/02/2020 y n.º CC/010/2020, 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 Municipal que tiene por objeto cambiar las determinaciones del suelo no urbanizable de protección especial de dehesas aplicables a las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social (artículo 175), adaptándolos a la LSOTEX.

Municipio: Brozas.

Aprobación definitiva: 31 de octubre de 2019.

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, 7 de febrero de 2020.

FDO.: JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN