



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 12.2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Calera de León, que tiene como objeto el cambio de la distancia a linderos y la superficie máxima edificable aplicables al suelo no urbanizable. (2021AC0025)

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 de Extremadura, 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 competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Junta de Extremadura (DOE 02/07/2019).

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 05/08/2019).

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".

Puesto que Calera de León 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 radicarán, 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 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 25/05/2020), 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.

El asunto epigrafiado fue examinado (bajo un epígrafe más amplio) en anterior sesión de esta Comisión de 25 de julio de 2019 que acordó:

"Dejar en suspenso el pronunciamiento sobre la aprobación definitiva, hasta tanto, y en lo referente exclusivamente a las modificaciones que afectan al SU, se aporte, tanto un estudio territorial de su nivel de incidencia sobre el conjunto del municipio (Memoria Informativa y Justificativa), como un estudio comparativo de superficies y edificabilidad sobre sus consecuencias, y las medidas compensatorias que deban aplicarse".

En la última documentación aportada por el Ayuntamiento), en contestación a las observaciones advertidas en la referida sesión, el municipio desiste de la Modificación que afectaba a Suelo Urbano (sobre la que recaían las objeciones), en virtud de acuerdo plenario de 26-9-19.

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 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Calera de León epigrafiada.
2. Publicar, como anexo I a este acuerdo, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Con carácter previo a la publicación de este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura, deberán actualizarse los datos de la Memoria Informativa y Justificativa (incluyendo solo los referentes al objeto final de la modificación), así como aportarse "refundido" de la modificación sobre las hojas paginadas de la normativa afectada de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, y soporte digital, en formato editable, que incluya el texto del nuevo artículo 153 resultante, que facilite su publicación (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015 de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX).

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 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 (formato editable), 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 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 Único de Urbanismo y de Ordenación del Territorio 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, 24 de septiembre de 2020.

V.º B.º Presidenta de la Comisión de
Urbanismo y Ordenación del Territorio de
Extremadura,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO
YAGÜE

Secretario de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

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 su sesión de 24/09/2020, se modifica el artículo 153 de la Normativa Urbanística, que queda redactado como sigue:

Artículo 153. Construcciones en Suelo No Urbanizable. Características generales.

- Parcelaciones urbanísticas:

- Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, dando lugar al establecimiento de una pluralidad de edificaciones residenciales, industriales o comerciales que constituyan núcleo de población, tal como se describe en estas Normas, ya sean de asentamiento unitario o escalonado y diferido en el tiempo.
- No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas en Suelo no Urbanizable.
- En todo caso, la parcela mínima se establece en 0,25 hectáreas en suelos de regadío y 2,5 hectáreas si el suelo es de secano.

- Condiciones de la edificación:

- Separación de la edificación a los lindes de la finca, 5 m. en suelos de regadío y 5 m. en suelos de secano.

Esta limitación será de 5 m. para edificaciones, que en el momento de la entrada en vigor del presente artículo 153 (en su última modificación), ya estén construidas.

- La separación mínima entre edificación y los caminos o vías de acceso será la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio.
- Separación entre edificaciones, como mínimo una vez la altura de sus cubreras*.
- La altura máxima permitida será la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio.

No obstante, en los suelos no urbanizables con protección regulados en el artículo 152 anterior, las construcciones a realizar en ellos tendrán una sola planta de altura (con una altura máxima de la edificación de 3,50 m. y una altura máxima de cubrera de 5,00 m.). Esta limitación será de 2 plantas para las edificaciones preexistentes en estos suelos, que en el momento de la entrada en vigor del presente artículo 153 (en su última modificación), ya tengan las dos plantas construidas.



- La superficie máxima edificable será del 2% de la superficie total de la finca en que se construya la edificación.

- Condición aislada de las edificaciones:

Con objeto de garantizar la condición de aisladas de las construcciones e instalaciones y su carácter excepcional de emplazamiento en Suelo no Urbanizable, se fija con carácter obligatorio, una distancia mínima de quinientos metros a cualquier núcleo de población, medidos desde el emplazamiento previsto para la construcción que se solicite.

- Cierre de fincas:

Los cierres de fincas en Suelo No Urbanizable están sujetos a la previa licencia municipal.

Sólo se autorizarán los cierres que sean necesarios para la normal implantación de los usos del suelo. En todo caso, los cerramientos deberán realizarse por medio de alambradas, empalizadas, setos de arbustos, mampostería o bloques, pudiendo también combinarse con estos medios.

- Condiciones higiénicas:

Abastecimiento de aguas:

- No se podrá autorizar viviendas, o actividades comerciales, turísticas o en general cualquier tipo de asentamiento humano hasta tanto no quede garantizado el caudal mínimo de agua necesario para la actividad.

Evacuación de aguas residuales:

- Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos.
- En el caso e existencia de red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión.
- En el caso e inexistencia de la expresada red las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa depuración correspondiente por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras.
- Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración con la correspondiente aprobación previa del organismo competente.



- Condiciones estéticas de la edificación:

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Adaptarse en lo básico al ambiente en que estuvieran situadas.
- No tener características urbanas.
- Ser de materiales, tipología y acabados de normas utilización en los lugares donde se sitúen, excepto las instalaciones que por su función hayan de utilizar otras tipologías, materiales y acabados.

- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.

- Podrán construirse edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que necesariamente deban emplazarse en medio rural.
- En ningún caso se consideran comprendidas las instalaciones de carácter residencial familiar.
- Deberán respetarse los usos y condiciones de edificación que se establecen en estas Normas.
- Las correspondientes autorizaciones para edificar en este tipo y categoría de suelo deberán tramitarse de acuerdo a lo dispuesto por el Reglamento de Gestión Urbanística, siendo necesario justificar, tanto la utilidad pública o interés social de la iniciativa cuya declaración debe seguir el trámite pertinente, como la necesidad de su emplazamiento en zona rural.
- Con el fin de completar la normativa expuesta se establecen las siguientes medidas, que serán de obligado cumplimiento:
 - a) Que se trate de edificaciones aisladas a todos los efectos, el acceso se realizará por vías o caminos de carácter pecuario ya existentes.
 - b) Deberá garantizarse todos los servicios: abastecimiento de agua, depuración de vertidos según la legislación específica y energía eléctrica.
 - c) La altura máxima será de dos plantas (7,50 m.), medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación.
 - d) La edificación deberá quedar a una distancia de 5 m. como mínimo de todos los linderos. Asimismo, y en todos los casos la distancia mínima de 500 m. a cualquier núcleo de población ya existente deberá quedar garantizada.



- Usos, actividades y construcciones:

Los usos, actividades y construcciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable deberán cumplir la normativa según los tipos siguientes:

a) Actividades agrícolas:

Se diferencian las categorías:

- Agrícola
- Forestal
- Ganadera

b) Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

Son aquellas precias para el cultivo, labores o almacenamiento, podrán considerarse:

- Infraestructuras:

Transformadores, casas de bombas, retención de agua, canales de riego, tendidos eléctricos, etc...

- Edificaciones:

Silos, almacenes de productos agrícolas y ganaderos que tengan una relación directa con la finca donde se emplazan y la explotación que allí se realice, invernaderos, etc...

c) Actividades de carácter infraestructural

Es el uso que corresponde a todas aquellas construcciones e instalaciones que conforman los Sistemas Generales de Infraestructuras y que son imprescindibles para la gestión y manejo del territorio, como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, y las obras públicas propiamente dichas.

d) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas.

- Ejecución: Instalaciones de carácter provisional. Definidas según la necesidad de la obra y el proyecto que se trate.



- Entretenimiento: deberán quedar definidas en el proyecto de la obra pública, y justificando su emplazamiento en Suelo No Urbanizable.
- Servicio: Justificación de su carácter respecto a la obra pública y de su necesidad. Justificación de su emplazamiento en Suelo No Urbanizable.

e) Viviendas familiares aisladas.

Se considera vivienda familiar al conjunto de espacios, locales o dependencias destinados al alojamiento o residencia familiar, así como a las edificaciones anejas a la misma.

Distinguimos la vivienda agraria, que es aquella ocupada por personas vinculadas a la explotación agraria, y vivienda no agraria, que es aquella que, sin estar vinculada a una explotación agraria o ganadera, se adapta a la tipología propia del modelo constructivo del área donde se ubique.

Deben asegurarse, de otra parte, todas las condiciones señaladas en los puntos anteriores, estéticas, de edificación, etc.

f) Industrias.

La autorización de la implantación de una industria llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación siempre que se cumplimente la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa de la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

Las competencias de las distintas legislaciones específicas se entienden sin perjuicio de las derivadas de la Ordenación del Territorio.

g) Equipamientos dotacionales y servicios terciarios.

Se consideran como equipamientos dotacionales y servicios terciarios al conjunto de actividades de carácter colectivo, complementarias al uso residencial.

A los efectos de estas Ordenanzas específicas para el Suelo No Urbanizable, se establecen las siguientes categorías:

- Equipamiento comunitario: las encaminadas a cubrir las necesidades de la población, tanto docentes, como deportivas, sociales o religiosas.
- Servicios técnicos: aquellos que, aunque correspondan a un colectivo, no estrictamente rural, motivos de seguridad o sanidad exigen su implantación fuera de las áreas urbanas. Se incluyen entre otros los cuarteles, mataderos, cementerios, etc...



- Servicios terciarios de hostelería y turismo: actividades destinadas al público para el desarrollo de la vida social y el alojamiento temporal, tales como bares, restaurantes, salas de baile, hoteles, etc...
- Campamentos de turismo: instalaciones controladas de acampada, para la instalación temporal de tiendas y caravanas de uso estacional. Incluyen construcciones e instalaciones de carácter permanente.
- Adecuaciones recreativas y naturistas: obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc.
- Parque rural: conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre.

Solamente podrán considerarse como usos en el Suelo No urbanizable, aquellos equipamientos vinculados al medio rural, porque necesiten un emplazamiento específico distinto del urbano o respondan a necesidades turísticas precisas.

Su implantación será considerada siempre como usos autorizables.

Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas, por la legislación que le corresponda en razón de la materia.



ANEXO II

La presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Calera de León para la modificación de las condiciones particulares (distancia a linderos y superficie máxima edificable) en Suelo No Urbanizable es una innovación de la ordenación urbanística sobre el planeamiento de la localidad de Calera de León que modifica las condiciones de posición y superficies de las edificaciones en suelo no urbanizable, disminuyendo la distancia mínima a linderos y eliminando la superficie máxima edificable. El mecanismo de control de la edificabilidad seguirá regulado por el porcentaje máximo que establecen las NN.SS., siempre en cumplimiento de los artículos 18. Régimen del Suelo No Urbanizable, y artículo 26. Requisitos de los Actos de Uso y Aprovechamiento Urbanísticos de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX) y sus modificaciones, y el artículo 47. Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo no urbanizable (SNU) del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (REPLANEX).

De este modo, únicamente se modifica el artículo 153 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento tal y como se reflejan en la MPP y en el refundido que acompaña que sustituye a las páginas con el artículo referidos de la normativa urbanística.

**ANEXO III****REGISTRO ÚNICO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO DE EXTREMADURA**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, adscrito a esta Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 18/05/2021 y n.º BA/038/2021, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción:	Modificación puntual n.º 12.2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, que tiene como objeto el cambio de la distancia a linderos y la superficie máxima edificable aplicables al Suelo No Urbanizable
Municipio:	Calera de León
Aprobación definitiva:	24/09/2020

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 los artículos 57.6 y 59.2 de la LOTUS, en su versión dada por el Decreto-ley 10/2020, de 22 de mayo, de medidas urgentes (DOE 25/05/2020).

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

Mérida, 18 de mayo de 2021.

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

• • •

