



*ACUERDO de 19 de diciembre de 2019, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, consistente en la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Jerez de los Caballeros consistente en la modificación de los artículos 220 y 225 de las normas urbanísticas, en lo referente a la separación de las construcciones y edificación a linderos y caminos en Suelo No Urbanizable. (2021AC0005)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 19 de diciembre 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 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 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".

Puesto que Jerez de los Caballeros 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 LSOTEX).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los artículos. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

La disposición transitoria cuarta de la nueva 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.

La presente modificación tiene por objeto redefinir la distancia de separación de construcciones y edificaciones a linderos y caminos en suelo no urbanizable, según se describe en la LSOTEX. Para ello se transcriben las indicaciones establecidas en la LSOTEX, en los artículos 220 y 225 de las normas urbanísticas. Por lo que el retranqueo a los linderos se modificarían de veinticinco a cinco metros y quince al eje de caminos.

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 art. 74 de la reciente Ley 10/2015, de 8 de abril-DOE de 10-4-15-(Disposición transitoria primera de la Ley 9/2010, de 18-10, de modificación de la LSOTEX /DOE 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 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 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 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 1-10, del PACAPs), 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 13-7, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

Mérida, 19 de diciembre de 2019.

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

Vº BºLa 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 19/12/2019, en la que se modifican los artículos 220 y 225, quedando como siguen:

### ***Artículo 220.- Condiciones de la edificación.***

1. Separación de las construcciones y edificaciones como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.
2. Separación entre edificaciones, como mínimo una vez la altura.
3. La altura máxima será de dos plantas u 8 metros, pudiendo ser ésta mayor en los casos de silos, graneros e instalaciones especiales autorizadas que requieran.
4. Superficie edificable, la que se fija para cada categoría de Suelo no Urbanizable.

### ***Artículo 225.- Condiciones generales.***

1. Podrán construirse edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que necesariamente deban emplazarse en medio rural.
2. En ningún caso se consideran comprendidas las instalaciones de carácter residencial familiar.
3. Deberán respetarse los usos y condiciones de edificación que se establecen en estas Normas.
4. Las correspondientes autorizaciones para edificar en este tipo y categoría de suelo, deberán tramitarse de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística (Art. 16, párrafo 3 de la Ley del Suelo, R.D.L. 1/1/1.992) 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.
5. 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) Deberán garantizarse todos los servicios: abastecimiento de agua, depuración de vertidos según la legislación específica y energía eléctrica.



c) La altura máxima será de dos (2) plantas (8 metros) medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.

d) La edificación deberá quedar a una distancia de 25 m. como mínimo de todos los linderos.

Asimismo, y en todos los casos la distancia mínima de 200 m. a cualquier núcleo de población ya existente, deberá quedar garantizada.

e) El cumplimiento de las restantes condiciones objetivas para garantizar la formación de núcleo de población es obligatorio en todos los expedientes que se tramiten para este tipo de edificaciones.



## **ANEXO II**

### **RESUMEN EJECUTIVO**

#### **1. PRESENTACIÓN.**

Según lo expresado en el artículo 79.2 de la LSOTEX modificado por la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, se redacta a continuación el resumen ejecutivo de la Modificación con Nº de expediente: NNSSM-098-2019, de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Jerez de los Caballeros (NNSS), se encuadra dentro del artículo 8 de las Normas Urbanísticas de planeamiento de ordenación del territorio de Jerez de los Caballeros (NNSS).

El encargo de redacción de la modificación se encomienda por parte del Ayuntamiento de Jerez de los Caballeros a la Técnica Municipal, D<sup>a</sup> Amelia Marín Barahona.

#### **2. ÁMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.**

La presente modificación afecta a todo el suelo no urbanizable de Jerez de los Caballeros.

La presente modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Jerez de los Caballeros tiene por objeto:

1. Redefinir la distancia de separación de construcciones y edificaciones a linderos y caminos en suelo no urbanizable, según se describe en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura LSTOEX.

#### **3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.**

1. Se modifica la separación de construcciones y edificaciones a linderos y caminos en los artículos 220 y 225 de las Normas Urbanísticas, según las determinaciones del artículo 17 de la LSOTEX. Se transcribe literalmente:

“Artículo 17. Determinaciones de ordenación de directa aplicación y de carácter subsidiario... 3. En defecto de otras determinaciones del planeamiento de ordenación territorial y urbanística, las construcciones y edificaciones deberán observar las siguientes reglas:

- a) No podrán tener más de dos plantas de altura, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superar esta última en alguno de sus puntos. Cuando se trate de solares enclavados en núcleos de población o manzanas edificadas en más de dos terceras partes, se podrán autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos.

b) En el suelo no integrado en un núcleo de población, deberán además:

1. Ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
2. Tener el carácter de aisladas.
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.
4. No dar lugar a la formación de núcleo de población, por lo que la realización de actos de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones no podrán conllevar la demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano, ni la existencia de más de tres edificaciones con destino industrial o terciario en unidades rústicas aptas para la edificación colindantes. Tampoco podrán existir más de tres edificaciones con destino residencial en unidades rústicas aptas para la edificación colindante, cuya densidad supere la de una vivienda por cada dos hectáreas.

La presente modificación de las Normas Subsidiarias respeta, complementa y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, redefiniendo los retranqueos a linderos y caminos e edificaciones y construcciones en Suelo no Urbanizable al amparo del artículo 17.3.b.3) de la LSOTEX; cumpliendo el artículo 66.) e la Ley 11/2018, de 21 de diciembre de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

#### **4. DOCUMENTACIÓN AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN.**

La documentación afectada es el articulado:

ARTÍCULOS 220 Y 225 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Modificándose exclusivamente este articulado de la normativa urbanística, no modificándose planos.

**5. EXTRACTO EXPLICATIVO DE LS POSIBLES EFECTOS AMBIENTALES.**

En cuanto a la evaluación ambiental no se encuentra entre los casos de modificaciones sometidas a evaluación ambiental estratégica de conformidad con lo dispuesto tanto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental como en Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, al no suponer una ampliación o modificación de las condiciones para el establecimiento de proyectos y actividades sometidos a evaluación de impactos ambiental ordinaria, y considerando que no se derivarán efectos significativos sobre el medio ambiente.



**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 09/01/2021 y nº BA/012/2021, se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción:                      Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal consistente en la modificación de los artículos 220 y 225 de las Normas Urbanísticas, en lo referente a la separación de las construcciones y edificación a linderos y caminos en Suelo No Urbanizable.

Municipio:                        Jerez de los Caballeros

Aprobación definitiva:        19 de diciembre 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 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, 9 de febrero de 2021.

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

• • •