



ACUERDO de 31 de marzo de 2022, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Fuente del Maestre (M-029), consistente en modificar las condiciones de ubicación y la superficie mínima de la parcela para la construcción de viviendas en suelo no urbanizable genérico, ajustándola a los parámetros marcados en la Ley 11/2018, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura. (2022AC0047)

Fuente del Maestre no dispone de un plan general municipal adaptado a las determinaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), por lo que es de aplicación el apartado 3.f de su disposición transitoria segunda que, en la redacción dada por la Ley 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura, establece que le corresponde a la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva de las modificaciones de la ordenación estructural del planeamiento general y las de carácter detallado al municipio. A estos efectos se entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas en el artículo 45 de la LOTUS. Cuando no sea posible deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma.

La modificación que se tramita afecta a la ordenación y regulación del suelo rústico, por lo que, tratándose de una determinación de la ordenación estructural del municipio (artículo 45.2.b de la LOTUS), corresponde la aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma.

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 esta Comisión.

Fuente del Maestre tampoco dispone de un planeamiento municipal adaptado u homologado a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

La Ley 3/2022 modificó diversos preceptos de la LOTUS, entre ellos el punto 3.b de la disposición transitoria segunda, que prevé la posibilidad de que el planeamiento aprobado bajo el régimen jurídico anterior a la LSOTEX pueda ser modificado durante el plazo de 6 años a contar desde la entrada en vigor de la LOTUS, siempre que no suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas, resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda



requerir ajustes en la ordenación estructural, y no impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.

El procedimiento para estas modificaciones es el previsto en la LOTUS, si bien en su tramitación no es exigible la distinción documental entre plan general municipal estructural y detallado, pudiéndose tramitar como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente (disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS).

El 19/05/2021 la Dirección General de Sostenibilidad resolvió formular el informe ambiental estratégico donde se considera que no es previsible que la modificación puntual vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual determina la no necesidad de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

El asunto fue examinado en la sesión de la CUOTEX de 28/10/2021, que acordó dejar en suspenso el pronunciamiento sobre su aprobación definitiva en base a que el planeamiento, estando ya en vigor la LOTUS, no puede establecer una superficie mínima de parcela en el suelo no urbanizable, sino, como mucho, una remisión genérica a la normativa competente para su regulación. Además se establecía la necesidad de contemplar el interés general de la propuesta presentada.

Se ha aportado una nueva documentación que ha sido ratificada mediante un nuevo acuerdo plenario de 04/02/2022, donde la propuesta se realiza con una mayor precisión y calidad, corrigiendo las deficiencias apreciadas.

A pesar de no haberse incorporado la memoria de participación en los términos previstos en el artículo 10.6 de la LOTUS, en la que se recojan las acciones realizadas para la participación de la ciudadanía en el proceso de elaboración de la modificación de la normativa, se ha promovido la participación de la ciudadanía mediante el trámite de información pública, dando cumplimiento al principio general de que en el procedimiento de elaboración de la norma se garantice la participación.

Su contenido documental se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 47 de la LOTUS y en el artículo 53 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (RGLOTUS), con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 46 y siguientes de la LOTUS.



En cuanto al fondo, el objeto de la modificación es la regulación del uso de vivienda familiar en el suelo no urbanizable genérico. Parte de los parámetros modificados se refieren a determinaciones reguladas en el artículo 66 de la LOTUS en ausencia de otras determinaciones del planeamiento: distancia a límite del suelo urbano y urbanizable, separación a linderos y ejes de caminos. Estos parámetros están regulados actualmente en el planeamiento urbanístico municipal con unas distancias más amplias que las propuestas en la modificación, que se reducen hasta las que fija el mencionado artículo 66.

Por otra parte, la regulación de la parcela mínima apta para el uso de vivienda familiar pasa de las 5 ha previstas actualmente a "según legislación vigente". Al respecto, la LOTUS establece en su artículo 70.3 que la superficie mínima de suelo que le sirva de soporte físico a las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta será de 1,5 ha, salvo que el planeamiento territorial establezca otra distinta.

Por tanto, cabe concluir que la modificación se ha tramitado hasta la fecha conforme al procedimiento establecido en el artículo 49 de la LOTUS y cuenta con la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, teniendo en cuenta su objeto.

Estudiado el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, debatido el asunto y con el fin de garantizar el control de la legalidad y el cumplimiento de los cometidos previstos en el artículo 58.3 de la LOTUS.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación

ACUERDA:

Primero. Aprobar definitivamente el expediente epigrafiado.

Segundo. Publicar este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura, en la sede electrónica y en el portal de transparencia de la Junta de Extremadura (arts. 57.5 y 57.7 de la Ley 11/2018).

Como anexo I al acuerdo se publicará la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, también 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.



Y como anexo III se publicará el certificado del responsable del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, 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 (artículo 57.6 de la Ley 11/2018).

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 siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa).

Mérida, 31 de marzo de 2022.

Vº Bº, La Presidenta de la Comisión de
Urbanismo y Ordenación del Territorio
de Extremadura,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

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

FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO



ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 31 de marzo de 2022, se modifican los artículos 187, 189, 190 y 227 de la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

Artículo 187. Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población.

La formación de un nuevo núcleo de población, según el concepto establecido en las presentes Normas Subsidiarias, se puede producir cuando se cumpla alguna de las condiciones objetivas que a continuación se determinan:

- a) Cuando existen parcelas que estén dotadas de acceso rodado de nueva apertura (aunque no esté asfaltado), con suministro de electricidad y agua potable o que cuente con servicios urbanos de común utilización. Bastará con el acceso y un servicio común de los especificados anteriormente.
- b) La situación de edificaciones, ubicadas en propiedades diferentes, a una distancia interior a setenta y cinco metros entre ellas.
- c) La situación de edificaciones o instalaciones a una distancia inferior a trescientos metros de un núcleo de población existente.
- d) La existencia de más de dos viviendas por hectárea o de tres viviendas en dos hectáreas.
- e) La ejecución de obras de urbanización en suelo no urbanizable: como apertura de caminos, o mejora sustancial de los existentes, instalación de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de AT, redes de alcantarillado o estaciones de depuración.

Artículo 189. Condiciones de la edificación.

1. Separación de la edificación a los lindes de la finca, 5 m incluso en los casos de usos terciarios, de hostelería y turismo.
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 solo en los casos de silos, graneros e instalaciones especiales autorizadas que lo requieran.



4. Superficie edificable, la que se fija para cada categoría de suelo no urbanizable.

Artículo 190. 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 trescientos metros a cualquier núcleo de población, medidos desde el emplazamiento previsto para la construcción que se solicite.

Artículo 227. Régimen particular de usos.

Con las condiciones y requisitos que corresponde para cada uso recogido en las presentes normas, podrán implantarse en esta clase de suelo los usos y actividades siguientes:

1. Usos autorizables:

- Agrícola: en todas sus formas.
- Forestales: se permite la explotación forestal aún como las talas que impliquen transformación del uso del suelo.
- Ganadería en todas sus formas.
- Construcciones e instalaciones destinados a Explotaciones Agrícolas.
- Actividades de carácter infraestructural.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Vivienda familiar: en todas sus categorías, con las siguientes condiciones:
 - Parcela mínima: Según legislación vigente.
 - Superficie edificable, 300 m².
 - Distancia mínima a otra vivienda, 300 m.

La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en un círculo de superficie, 2500 m². Ninguna edificación secundaria distará más de 50 m. de la edificación principal.

- Industrias: Se permite todo tipo, incluso las Nocivas y Peligrosas.
- Equipamientos Dotacionales y Servicios Terciarios.



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

1. Antecedentes.

En el artículo 227 de la Sección 3.- Suelo No Urbanizable Genérico, de las vigentes Normas Subsidiarias de Fuente del Maestre se establece el régimen particular de usos para las construcciones en Suelo No Urbanizable Genérico.

Teniendo en cuenta que desde la Aprobación Definitiva de las vigentes NNSS de Fuente del Maestre se aprobó posteriormente la Ley del Suelo (LSOTEX), recientemente sustituida por la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS) y se han aprobado modificaciones puntuales de las propias NNSS para adaptarlas a las necesidades del momento, yo, Juan Carlos López Bardón, con DNI ****738***, como arquitecto liberado que trabaja en la zona, con domicilio a efectos de notificación en Plaza de España, n.º 22, Local Bajo, de Zafra-06300 (Badajoz), promuevo la modificación puntual que nos ocupa, con el objeto de actualizar las Normas Subsidiarias de Fuente del Maestre.

Tras la aprobación inicial por acuerdo del Pleno de fecha 28/05/2020, se sugiere desde el Excmo. Ayuntamiento de Fuente del Maestre complementar la modificación adaptando otros requerimientos para las construcciones de Suelo Rústico a la nueva Ley LOTUS, tales como distancia a linderos y la distancia al suelo urbano o urbanizable de las edificaciones en suelo rústico.

Estas últimas condiciones sugeridas vienen reguladas en los artículos 187c, 189.1 y 190, por lo que el objeto final de la modificación puntual de normas que nos ocupa es el de modificar el artículo 227, para que en lugar de condicionar la parcela mínima edificable para las viviendas unifamiliares a 5 ha (que se indica en las NNSS), regularla según marque la legislación urbanística vigente, y los artículos 187c, 189.1 y 190, para limitar la distancia al suelo urbano y/o urbanizable a 300 m, y limitar la distancia a linderos a 5 m para todos los casos, por ser estos dos parámetros iguales o más restrictivos que los contemplados en el artículo 66 de la LOTUS.

2. Características esenciales de la nueva ordenación.

Como se ha expuesto en el apartado anterior, lo que se pretende con la citada modificación es actualizar las NNSS de Fuente del Maestre, adaptando el texto de las NNSS al de la vigente Ley del Suelo, sin alterar el resto de condiciones y artículos, que son compatibles con el contenido y criterio de la LSOTEX, consiguiendo que la nueva ordenación que surja con posterioridad a la aprobación de esta Modificación Puntual se ajuste a los criterios de las actuales normas y necesidades.



Dado que con la modificación puntual propuesta no se alteran el resto de características generales o condiciones exigibles a las construcciones que se pretendan ejecutar en el suelo no urbanizable de Fuente del Maestre, ni supone incremento alguno del aprovechamiento urbanístico asignado por las vigentes NNSS, pensamos que queda perfectamente justificada la modificación propuesta, consistente básicamente en adaptar y actualizar algunas condiciones de las edificaciones que se pretendan realizar en el suelo no urbanizable de Fuente del Maestre, a una ley de rango superior (LSOTEX).

3. Extracto explicativo de posibles aspectos ambientales.

El ámbito de actuación de la presente modificación puntual sería todo el suelo no urbanizable de Fuente del Maestre, ya que se adapta al contenido y criterio de la LOTUS, manteniendo el resto de características generales de las construcciones en suelo no urbanizable.

Teniendo en cuenta que con la modificación propuesta no se alteran el resto de características generales o condiciones exigibles a las construcciones que se pretendan ejecutar en el suelo no urbanizable de Fuente del Maestre, no supone incremento alguno del aprovechamiento urbanístico asignado por las NNSS, ni se modifican los aspectos ambientales exigibles a dichas construcciones, se puede concluir afirmando que la modificación puntual de Normas Subsidiarias que nos ocupa no afecta a los aspectos ambientales de las construcciones que pudieran surgir con posterioridad a su aprobación.

Cabe destacar que con la citada modificación lo que se persigue básicamente es adaptar la parcela mínima y distancia al suelo urbano/urbanizable y distancia a linderos para poder ejecutar una vivienda en el suelo no urbanizable a la realidad existente en Fuente del Maestre, sin alterar el resto de condiciones, y que por tanto no se verán afectados en absoluto los aspectos ambientales del municipio.

Tal y como se ha indicado anteriormente, como lo que se persigue es adaptar el texto de las NNSS al contenido y criterio de la LOTUS (ley de rango superior), cuyo contenido y posible afección ambiental ya ha sido previamente revisada, se puede afirmar diciendo que con la aprobación de la modificación propuesta no se verán afectados los aspectos ambientales del suelo no urbanizable de Fuente del Maestre.

**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 Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 31/05/2022 y n.º BA/028/2022, 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 modificar las condiciones de ubicación y la superficie mínima de parcela para la construcción de viviendas en suelo no urbanizable genérico, ajustándola a los parámetros marcados en la Ley 11/2018, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

Municipio: Fuente del Maestro.

Aprobación definitiva: 31 de marzo de 2022.

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 Mérida, a 31 de mayo de 2022.

• • •

