



ACUERDO de 28 de octubre de 2021, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, sobre modificación puntual n.º 1 (1/2021) del Plan General Municipal de Gadiana para incluir el uso de equipamiento público como permitido en el suelo no urbanizable de especial protección planeada paisajístico - perfiles urbanos (SNU EPP-PU). (2021AC0096)

Estudiado 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.

Al no disponer Gadiana de un Plan General Municipal adaptado a las determinaciones de la Ley 11/2018 es de aplicación el apartado 3.e de su disposición transitoria segunda que, en la redacción dada por Decreto-Ley 10/2020, de 22 de mayo, de medidas urgentes para la reactivación económica en materia de edificación y ordenación del territorio destinadas a dinamizar el tejido económico y social de Extremadura, para afrontar los efectos negativos de la COVID-19, 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 Ley 11/2018.

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 Ley 11/2018), 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 la CUOTEX.

El Decreto-Ley 10/2020 modificó diversos preceptos de la Ley 11/2018, entre ellos el punto 3.a de la disposición transitoria segunda, que prevé la posibilidad de que el planeamiento aprobado bajo la vigencia de la Ley 15/2001 pueda ser modificado 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 Ley 11/2018, 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.d de la Ley 11/2018).

En la fase más inicial del procedimiento se recogen tres acuerdos, el de "redacción", el de aprobación del avance y el de aprobación del documento de inicio de la tramitación ambiental. Si bien ninguno de estos acuerdos constan en el expediente administrativo, la finalidad de los mismos es la de conformar el borrador a que se hace referencia en el artículo 58.2 de la Ley 16/2015, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura para el inicio del procedimiento de evaluación ambiental del plan. El 25/02/2021 la Dirección General de Sostenibilidad formula informe ambiental estratégico de la modificación que se tramita, según el cual no es previsible que la presente innovación de planeamiento "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". En consecuencia, el defecto de forma apreciado entendemos no sería causa de anulabilidad pues no implicará que el acto vaya a carecer de los requisitos formales indispensables para alcanzar su fin o dé lugar a la indefensión de los interesados, en los términos previstos en el artículo 48.2 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

A pesar de no haberse incorporado la memoria de participación, en los términos previstos en el artículo 10.6 de la Ley 11/2018, 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 Ley 11/2018 y artículos 42 y siguientes del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.d de la Ley 11/2018.

La referida modificación fue sometida a la valoración de la Comisión de Coordinación Intersectorial de 29/07/2021, acordando la continuación del expediente.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 46 y siguientes de la Ley 11/2018.

En cuanto al fondo, el objeto de la modificación es incluir en uso "equipamiento" en el tipo de suelo no urbanizable epigrafiado, estableciendo diversas prescripciones para su regulación, entre ellas la referente a la superficie mínima de la parcela. Respecto de este parámetro, la LOTUS establece en su artículo 70.3 que la superficie mínima de suelo que 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. Así, resulta que el planeamiento urbanístico municipal no puede regular la superficie mínima de la parcela en suelo rústico, puesto que el mencionado artículo reserva esta competencia a los planes territoriales, con su remisión, en su defecto, a la establecida en la LOTUS (1,5 ha).

En consecuencia con lo anterior, no puede establecerse una superficie mínima de parcela concreta, sino una remisión genérica a la normativa competente para su regulación, es decir, un plan territorial o, en su defecto, la legislación urbanística en vigor. Así, la regulación de la parcela mínima debería tener un formato similar al siguiente: "Según legislación urbanística vigente".

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.

A fin de garantizar el control de la legalidad y el cumplimiento de los cometidos previstos en el artículo 58.3 de la Ley 11/2018.

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 el expediente epigrafiado.
2. Publicar este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura, en la sede electrónica y en el Portal de la Transparencia de la Junta de Extremadura (artículos. 49.4. i, 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 Contenciosa-Administrativa).

Mérida, 10 de noviembre de 2021.

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

FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

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

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

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 28 de octubre de 2021, se modifica el artículo 3.4.22 de la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

Artículo 3.4.22. Condiciones generales del Suelo no Urbanizable de tipo Paisajístico de Carácter Planeado (E)

Las condiciones de estas áreas serán las siguientes:

- a) Actividades características: las propias.
- b) Usos Compatibles e incompatibles.

	Compatibles	Incompatibles	Condiciones especiales
RESIDENCIAL	X		
INDUSTRIAL		X	1
MINERÍA		X	2
AGRÍCOLA-PECUARIO	X		
ESPACIO LIBRE	X		
EQUIPAMIENTO	X		4
TRANSPORTES	X		3
INFRAESTRUCTURAS	X		3
TELECOMUNICACIONES	X		3

Condiciones especiales.

1. Podrá autorizarse industrias de Plantas Clasificadoras de áridos vinculadas a las extracciones de los mismos.
2. Podrá autorizarse el uso de Minería Extracción de Áridos (MCE), siempre que se encuentren en zonas que, además, se consideren inundables.



3. Excluidos edificios.

4. Únicamente se permitirán equipamientos públicos.

c) Actividades jurídicas y constructivas:

	Permitidas	Prohibidas	Condiciones especiales
SEGREGACIÓN DE FINCAS			
INSTALACIONES DESMONTABLES			
VALLADO NUEVOS	X		1
REPOSICIÓN DE VALLADOS DE MAMPOSTERÍA	X		
COLOCACIÓN DE ANUNCIOS ETC		X	
REFORMA O REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS	X		
CONSTRUCCIÓN DE NUEVA PLANTA	X		2
MOVIMIENTOS DE TIERRAS BANCALES AGRÍCOLAS	X		
RECEPCIÓN DE TIERRAS DE PRÉSTAMO	X		
OBRAS GENERALES DE URBANIZACIÓN	X		2

Condiciones especiales:

1. Excluidos los de mampostería.

2. De usos compatibles.

d) Condiciones de parcelación y edificación de los usos compatibles

Residencial:

- Usos específicos compatibles: Anexo al uso agro-pecuario (RUA).
- Condiciones de parcelación: No se permiten nuevas parcelaciones, salvo aquellas que vengan justificadas por los planes sectoriales sobre la materia, y aquellos otros que, con

informe favorable de los órganos autonómicos competentes, se hagan precisar para la formalización de cuadernos particionales de herencias, siendo en todo caso, superiores las incas resultantes a las unidades mínimas de cultivo.

- Superficie de la unidad apta para la edificación: la finca original, siempre que sea superior a 25.000 m².
- Edificabilidad máxima: 0.01 m²/m² y un máximo de 300 m² por unidad.
- N.º máximo de viviendas: Una por cada unidad predial.
- N.º máximo de plantas: 2 plantas.
- Altura máxima: 7 m.
- Usos compatibles con el RUA: Ninguno.
- Condiciones de composición: Se justificará la implantación del volumen edificable en el territorio de tal manera que se minimice la obstrucción visual sobre el Núcleo y en especial, las de aquellas perspectivas que puedan obtenerse desde los espacios de uso y dominio público.
- Resto de condiciones: las establecidas con carácter general para el uso residencial en este capítulo.

Agrícola-pecuario

- Usos específicos compatibles: todos.
- Condiciones de parcelación: unidad mínima de cultivo.
- Usos, compatibles con el Agrícola- Pecuario: ninguno, salvo los expresados en el apartado b).
- Condiciones de composición: Se justificará la implantación del volumen edificable en el territorio de tal manera que se minimice la obstrucción visual sobre el Núcleo y en especial, las de aquellas perspectivas que puedan obtenerse desde los espacios de uso y dominio público.
- Resto de condiciones: las definidas con carácter general para las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones rústicas en este capítulo.

Equipamientos

- Usos específicos compatibles: todos, siempre que sean públicos y excepto los que supongan actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.



- Condiciones de parcelación: unidad mínima de cultivo.
- Superficie de la unidad apta para la edificación: según la legislación urbanística vigente.
- Edificabilidad máxima: 0,2 m²/m². En el caso del cementerio, debido a sus características singulares de ocupación y uso se permitirá una edificabilidad de 0,4 m²/m².
- N.º máximo de plantas: 2 plantas.
- Altura máxima: 7,90 m.
- Retranqueo a linderos: 10 m. Se permitirá el adosamiento de edificaciones a los linderos en aquellas actividades que por sus condiciones especiales debidamente justificadas así lo requieran.
- Condiciones de composición: Se justificará la implantación del volumen edificable en el territorio de tal manera que se minimice la obstrucción visual sobre el Núcleo y en especial, las de aquellas perspectivas que puedan obtenerse desde los espacios de uso y dominio público.
- Resto de condiciones: las definidas con carácter general para las edificaciones de uso equipamientos en este capítulo.



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

1. PRESENTACIÓN.

Una vez aprobada definitivamente mediante resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de fecha 28 de octubre de 2021, la modificación puntual n.º 1 del PGM de Gadiana, según lo expresado en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, se redacta el presente resumen ejecutivo.

Equipo redactor: Equipo de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio de las Mancomunidades Vegas Bajas y Lácara - Los Baldíos.

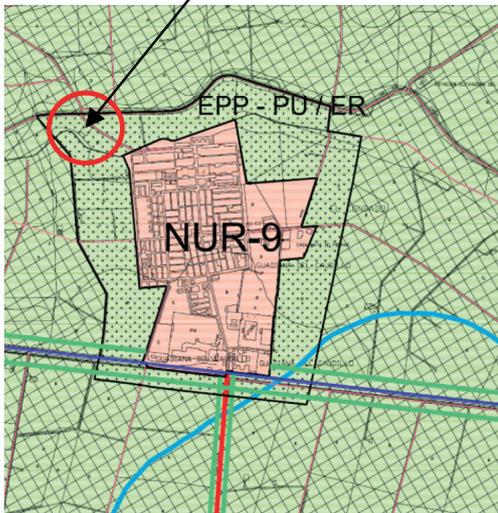
2. PLANEAMIENTO VIGENTE.

El planeamiento actualmente en vigor en el municipio, consiste en la Revisión del Plan General Municipal de Badajoz, en adelante PGM, aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Fomento de la Junta de Extremadura el día 7 de noviembre de 2007, publicada en el DOE n.º 136, de 24 de noviembre de 2007. Gadiana se independizó de Badajoz el 17 de febrero de 2012, siendo de aplicación el Planeamiento de Badajoz vigente en esa fecha, al que no afectan las modificaciones que sobre aquel documento hubiera aprobado el Ayuntamiento de Badajoz desde aquella fecha hasta ahora.

3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La presente modificación tiene por objeto incluir el uso de equipamiento público como permitido en el Suelo No Urbanizable de tipo Paisajístico de carácter Planeado Perfiles Urbanos (SNU EPP-PU).

Actualmente la Normativa Urbanística del PGM no permite el uso de equipamientos ni públicos ni privados en esta clase de suelo, en el que ya existe un equipamiento municipal como es el cementerio. Esta dotación se está quedando pequeña, siendo necesario acometer obras de ampliación para poder hacer frente a las defunciones que a corto o medio plazo se puedan producir en el municipio. Sin embargo la ampliación del cementerio actualmente no es posible desde el punto de vista urbanístico ya que este uso no está permitido en la categoría de suelo no urbanizable en la que se ubica como podemos ver a continuación:

CEMENTERIO

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN PLANEADA			
EPP-A	ESP. PROT. PLANEADA AMBIENTAL	EPP-E	ESP. PROT. PLANEADA ESTRUCTURAL TIERRAS DE REGADÍO
EPP-P	ESP. PROT. PLANEADA PAISAJÍSTICO PERFILES URBANOS	EPP-EF	FORESTAL
EPP-C	ESP. PROT. PLANEADA CULTURAL	EPP-EA	AGRICOLA PECUARIO
EPP-CC	CORTILLOS Y CASTILLOS	EPP-I	ESP. PROT. PLANEADA INFRAESTRUCTURA
EPP-CT	ELEMENTOS TRADICIONALES	EPP-IR	RONDA SUR
EPP-N	ESP. PROT. PLANEADA NATURAL	EPP-IB	VÍAS DE BORDE
EPP-NF	INTERÉS FALNÍSTICO	EPP-IO	OTRAS INFRAESTRUCTURAS
EPP-NP	PARKES SUBURBANO	EPP-DO	ESP. PROT. PLANEADA DOTACIONES
		EPP-OB	VERT. Y TRATAMIENTO DE BASURAS
		EPP-DE	VERT. Y TRATAMIENTO DE ESCOMBROS
		EPP-OR	VERT. Y TRATAMIENTO DE OTROS RESIDUOS
		EPP-DO	OTRAS DOTACIONES

ORDENACION ESTRUCTURAL DEL TERMINO MUNICIPAL
AREAS NORMATIVAS

OE-T-4



PLANO DE ORDENACION. ORDENACION ESTRUCTURAL

G6

100 0 500 1.000

ESCALA 1/20.000

DOCUMENTO DE REVISION DEL PLAN GENERAL
PLAN GENERAL MUNICIPAL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ

La Sección 4ª del Capítulo 4 del Título 3 de la Normativa Urbanística General de la RPGM recoge las condiciones generales del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Planeada, y más concretamente el artículo 3.4.20. Suelo no Urbanizable de Especial Protección Planeada (E) establece que "Se integran en esta Categoría de Suelo no Urbanizable los terrenos en que concurren las circunstancias que se expresan en estas Normas, suficientes para justificar su especial protección. Esta categoría de Suelo no Urbanizable se divide en diferentes tipos generales que se agrupan en subtipos según las circunstancias concretas que concurren en el territorio así clasificado", y define el tipo paisajístico, subtipo perfiles urbanos (EPP-PU) como "Zonas de protección en el entorno de los núcleos urbanos y de sus vías de acceso para garantizar sus visuales y líneas de cielo características, así como para impedir la implantación de usos que deterioren su entorno rústico."

Como vemos en el plano OE-T-4 G6, el PGM define una corona de protección en torno al suelo urbano de Gadiana a la cual asigna dos categorías de protección, especial protección planeada estructural tierras de regadío (EPP – ER), y paisajística de perfiles urbanos (EPP-PU). En la primera el uso de equipamientos está permitido pero sin embargo en la segunda no.

Según el artículo 3.4.22. Condiciones generales del Suelo no Urbanizable de tipo Paisajístico de Carácter Planeado en este suelo sólo se permiten edificaciones de uso residencial o agrícola-pecuario. Con la modificación que en este documento se plantea se permitirá la implantación de equipamientos, limitando esta posibilidad únicamente a aquellos que sean públicos, con el fin de preservar el perfil urbano del municipio siguiendo de esta manera los criterios de ordenación establecidos por el PGM, y dando al mismo tiempo cobertura urbanística a la necesaria ampliación del cementerio municipal así como a la implantación de aquellos equipamientos públicos que no puedan ubicarse en el suelo urbano, siempre y cuando no resulten molestos, insalubres, nocivos ni peligrosos para la población.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación de planeamiento propuesta responde fundamentalmente a la necesidad que tiene el municipio de ampliar el cementerio municipal, aunque también dará cobertura urbanística a la posible implantación de equipamientos públicos que por sus características y dimensiones no puedan ubicarse en el casco urbano y requieran de cierta proximidad a él.

Según consulta realizada al Ayuntamiento de Gadiana actualmente el cementerio tiene capacidad aproximadamente para unos 750 nichos, de los cuales tan sólo quedan libres unos 25. La cifra de nichos ocupados incluye también aquellos que han sido comprados pero todavía no han sido utilizados, por lo que el cementerio aún tiene mayor capacidad que la que refleja el número de nichos libres.

Según datos del Instituto de Estadística de Extremadura el número total de defunciones en Gadiana en los últimos seis años ha sido de 91 personas, oscilando el número de defunciones de los últimos años entre las 18 y 25 personas. Estos datos reflejan la necesidad de ampliación del cementerio municipal.

N.º de defunciones por año

2013	2014	2015	2016	2017	2018
2	18	13	25	18	25

Los datos reflejan el número de defunciones de residentes en Gadiana desde el momento de su independencia de Badajoz. Fuente: Instituto de Estadística de Extremadura.

Tal y como hemos visto en el punto anterior las normas urbanísticas de Gadiana actualmente no permiten la implantación del uso equipamiento en el suelo en el que se localiza el cementerio, haciendo inviable desde el punto de vista urbanístico la necesaria ampliación de sus instalaciones.

Con el fin de preservar el perfil urbano de Gadiana, así como el carácter eminentemente rústico de este suelo, esta modificación propone incluir como uso permitido en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección Planeada el uso de equipamientos única y exclusivamente cuando éstos sean públicos. De esta manera se trata de evitar la posible aparición masiva de nuevas edificaciones a que podría dar lugar la permisividad de todo tipo de equipamientos, públicos y privados.

Actualmente Guadiana cuenta con una dotación de equipamientos aceptable por lo que no se prevé la aparición de equipamientos públicos en este suelo, más allá de la necesaria ampliación del cementerio, o de manera aislada, en el caso de algún equipamiento público que en el futuro pudiera demandar la población y que, como hemos dicho antes, por sus características o dimensiones no pudiera ubicarse en el suelo urbano.

4.1 Justificación de la innovación respecto a las determinaciones del artículo 2 de la LOTUS. Principios generales y fines de la ordenación territorial y urbanística.

La modificación de planeamiento propuesta tiene como último fin mejorar las condiciones para tratar de fijar a la población en el municipio, dando cobertura urbanística a la necesaria ampliación del cementerio municipal, que permitirá responder a las necesidades de sus habitantes de enterrar a sus difuntos y diversificando las posibilidades de implantación de equipamientos públicos en el SNU, que por sus características no puedan localizarse en el suelo urbano. Se cumplen de esta manera por tanto los principios de fomento del desarrollo sostenible social, ambiental y económico de los municipios de Extremadura, así como la persecución de la cohesión social de Extremadura, considerando el predominio del mundo rural, los condicionantes históricos de su desarrollo socio económico y la baja población y dispersión.

Para evitar la aparición descontrolada de edificaciones en la corona periurbana del municipio la modificación propone limitar la implantación del uso de equipamientos a aquellos que sean públicos, fomentando de esta manera el desarrollo racional y equilibrado de usos y actividades en el territorio, garantizando su diversidad y asegurando el máximo aprovechamiento del suelo como recurso natural o renovable, así como la protección del medio ambiente y el patrimonio cultural.

Igualmente, la modificación se desarrolla conforme a las necesidades de la sociedad y se someterá al periodo de información pública previsto en la LOTUS, garantizando los derechos de información e iniciativa de las personas y de las instituciones constituidas para la defensa de sus intereses.

La modificación no tiene efectos en relación a la igualdad entre hombres y mujeres.

4.2 Justificación de la innovación respecto a las determinaciones de los artículos 27-30 del RPLANEX y 12 de LOTUS.

La modificación planteada no produce aumento del aprovechamiento lucrativo privado de ningún terreno por lo que no es necesario que se contemplen medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas.



4.3 Justificación de la innovación respecto a las determinaciones de los artículos 103 y 105 del RPLANEX; y artículo 50 de la LOTUS

La presente innovación de planeamiento:

- No supone una alteración sustancial de la ordenación, ni desvirtúa el modelo territorial adoptado en el PGM, tampoco supone una modificación del modelo urbano definido, ni implica por sí misma o por acumulación de las aprobadas desde su vigencia un incremento superior al 50 % del suelo urbano por lo que, según lo expresado en los artículos 103 y siguientes del RPLANEX, y en el artículo 50.7 de la LOTUS, se redacta la presente modificación puntual y no una revisión del PGM.
- No se aumenta el aprovechamiento lucrativo privado de ningún terreno, no se desafecta suelo de un destino público, ni se descalifica terrenos destinados a viviendas sujetas a un régimen de protección. Por lo que no será necesario que contemple medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas.
- No se reclasifican terrenos considerados como suelo no urbanizable.
- No implica la legalización automática de actuaciones clandestinas o ilegales realizadas con anterioridad a la entrada en vigor de la modificación.
- No recalifica parcelas cuyo uso precedente haya sido el uso docente o sanitario, elementos funcionales de las redes de infraestructura general e instalaciones adscritas a Defensa Nacional.

5. ARTICULADO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN.

El único artículo afectado por la modificación es el 3.4.22 cuya redacción queda como sigue:

Artículo 3.4.22. Condiciones generales del Suelo no Urbanizable de tipo Paisajístico de Carácter Planeado (E)

Las condiciones de estas áreas serán las siguientes:

- a) Actividades características: las propias.
- b) Usos Compatibles e incompatibles.



	Compatibles	Incompatibles	Condiciones especiales
RESIDENCIAL	X		
INDUSTRIAL		X	1
MINERÍA		X	2
AGRÍCOLA-PECUARIO	X		
ESPACIO LIBRE	X		
EQUIPAMIENTO	X		4
TRANSPORTES	X		3
INFRAESTRUCTURAS	X		3
TELECOMUNICACIONES	X		3

Condiciones especiales.

1. Podrá autorizarse industrias de Plantas Clasificadoras de áridos vinculadas a las extracciones de los mismos.
2. Podrá autorizarse el uso de Minería Extracción de Áridos (MCE), siempre que se encuentren en zonas que, además, se consideren inundables.
3. Excluidos edificios.
4. Únicamente se permitirán equipamientos públicos.

c) Actividades jurídicas y constructivas:

	Permitidas	Prohibidas	Condiciones especiales
SEGREGACIÓN DE FINCAS			
INSTALACIONES DESMONTABLES			
VALLADO NUEVOS	X		1



	Permitidas	Prohibidas	Condiciones especiales
REPOSICIÓN DE VALLADOS DE MAMPOSTERÍA	X		
COLOCACIÓN DE ANUNCIOS ETC		X	
REFORMA O REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS	X		
CONSTRUCCIÓN DE NUEVA PLANTA	X		2
MOVIMIENTOS DE TIERRAS BANCALES AGRÍCOLAS	X		
RECEPCIÓN DE TIERRAS DE PRÉSTAMO	X		
OBRAS GENERALES DE URBANIZACIÓN	X		2

Condiciones especiales:

1. Excluidos los de mampostería.
2. De usos compatibles.

d) Condiciones de parcelación y edificación de los usos compatibles

Residencial:

- Usos específicos compatibles: Anexo al uso agro-pecuario (RUA)
- Condiciones de parcelación: No se permiten nuevas parcelaciones, salvo aquellas que vengan justificadas por los planes sectoriales sobre la materia, y aquellos otros que, con informe favorable de los órganos autonómicos competentes, se hagan precisar para la formalización de cuadernos particionales de herencias, siendo en todo caso, superiores las incas resultantes a las unidades mínimas de cultivo.
- Superficie de la unidad apta para la edificación: la finca original, siempre que sea superior a 25.000 m².



- Edificabilidad máxima: 0.01 m²/m² y un máximo de 300 m² por unidad.
- N.º máximo de viviendas: Una por cada unidad predial.
- N.º máximo de plantas: 2 plantas.
- Altura máxima: 7 m.
- Usos compatibles con el RUA: Ninguno.
- Condiciones de composición: Se justificará la implantación del volumen edificable en el territorio de tal manera que se minimice la obstrucción visual sobre el Núcleo y en especial, las de aquellas perspectivas que puedan obtenerse desde los espacios de uso y dominio público.
- Resto de condiciones: las establecidas con carácter general para el uso residencial en este capítulo.

Agrícola-pecuario

- Usos específicos compatibles: todos.
- Condiciones de parcelación: unidad mínima de cultivo.
- Usos, compatibles con el Agrícola- Pecuario: ninguno, salvo los expresados en el apartado b).
- Condiciones de composición: Se justificará la implantación del volumen edificable en el territorio de tal manera que se minimice la obstrucción visual sobre el Núcleo y en especial, las de aquellas perspectivas que puedan obtenerse desde los espacios de uso y dominio público.
- Resto de condiciones: las definidas con carácter general para las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones rústicas en este capítulo.

Equipamientos

- Usos específicos compatibles: todos, siempre que sean públicos y excepto los que supongan actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.
- Condiciones de parcelación: unidad mínima de cultivo.
- Superficie de la unidad apta para la edificación: según la legislación urbanística vigente.



- Edificabilidad máxima: 0,2 m²/m². En el caso del cementerio, debido a sus características singulares de ocupación y uso se permitirá una edificabilidad de 0,4 m²/m².
- N.º máximo de plantas: 2 plantas.
- Altura máxima: 7,90 m.
- Retranqueo a linderos: 10 m. Se permitirá el adosamiento de edificaciones a los linderos en aquellas actividades que por sus condiciones especiales debidamente justificadas así lo requieran.
- Condiciones de composición: Se justificará la implantación del volumen edificable en el territorio de tal manera que se minimice la obstrucción visual sobre el Núcleo y en especial, las de aquellas perspectivas que puedan obtenerse desde los espacios de uso y dominio público.
- Resto de condiciones: las definidas con carácter general para las edificaciones de uso equipamientos en este capítulo.

Esta modificación no conlleva la modificación de ningún plano.

6. EXTRACTO EXPLICATIVO DE LOS POSIBLES EFECTOS AMBIENTALES.

Según Resolución de 25 de febrero de 2021, de la Dirección General de Sostenibilidad, por la que se formula informe ambiental estratégico, en la forma prevista en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, de la modificación puntual n.º1 (1/2020) del Plan General Municipal de Gadiana (Expte.IA20/452), la Dirección General de Sostenibilidad 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 20/12/2021 y n.º BA/089/2021, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 1 (1/2020) del Plan General Municipal para incluir el uso de equipamiento público como permitido en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección Planeada Paisajístico - Perfiles Urbanos (SNU EPP-PU).

Municipio: Guadiana.

Aprobación definitiva: 28 de octubre de 2021.

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 20 de diciembre de 2021.

• • •

