

CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 1 de febrero de 2007, de la Presidencia de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Benquerencia de la Serena, consistente en modificar parte del articulado de la normativa urbanística, referente a suelo no urbanizable.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 1 de febrero de 2007, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el art. 11.2.e y en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 17/2006, de 7 de febrero, regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el art. 3 del Decreto Legislativo 1/2005, de 21 de junio, por el que se aprueba el Texto Articulado de las Bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y el art. 6, 1, 22 del Decreto 39/2006, de 7 de marzo (D.O.E. 14-03-06), por el que se aprueba la Estructura Orgánica y los Estatutos de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Benquerencia de la Serena no dispone de planeamiento adaptado u homologado a la ordenación estructural del art. 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 (art. 80 de 15/2001—LSOTEX—).

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

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.º) Aprobar definitivamente la modificación n.º 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.

2.º) Publicar, como Anexo a esta resolución, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

A los efectos previstos en el art. 79,2,b de LSOTEX, el Municipio deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra esta resolución que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de LRJAP y PAC), y sólo 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 (art. 46 de Ley 29/1998, de 13-7, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

ENRIQUE DÍAZ DE LIAÑO DÍAZ-RATO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

ANEXO

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de fecha 1 de febrero de 2007 se modifica la redacción de los siguientes artículos: 7.3.1, 7.3.2, 7.3.3, 7.3.4, 7.5, punto 4 del 7.6.2, 7.6.3, 7.6.4, 7.6.5, 7.6.6, 7.7.1, 7.7.2, 7.7.3, 7.8.2, 7.8.3, 7.8.4

7.3. DEFINICIÓN DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN. CONDICIONES DE PELIGRO DE FORMACIÓN

7.3.1. DEFINICIÓN

Se entenderá como núcleo de población el asentamiento de uso predominante residencial desde que da lugar a varias parcelas o unidades rústicas aptas para la edificación, que, por sus características, pueden demandar la dotación de servicios e infraestructuras públicas urbanísticas y, en particular, las de suministro de aguas y de evacuación de las residuales, alumbrado público y acceso rodado.

7.3.2. RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población y definen por tanto el riesgo de formación de los mismos son:

— Desde que sobre unidad o unidades rústicas aptas para la edificación se pretenda ejecutar acto o actos edificatorios cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en la o las unidades rústicas colindantes, daría lugar a la existencia de más de dos edificaciones con destino residencial y la consecuente demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter urbano.

— Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto pueda ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:

- Cuando la edificación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos, por su escasa rentabilidad en estos usos, en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.
- Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en estas Normas se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes, con una anchura de firme para rodadura superior a tres metros. Se exceptúan los caminos y vías justificadas por un Plan de explotación Agraria debidamente aprobado por la Consejería de Agricultura de la Junta de Extremadura, y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social, debidamente autorizadas.

- Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario y de interés social debidamente autorizados en aplicación con esta normativa.

7.3.3. RESTRICCIÓN GENÉRICA A LA FACULTAD DE EDIFICACIÓN

Al margen de lo prescrito en el apartado anterior y de lo que se dirá en el siguiente, no se permitirá en ningún supuesto la construcción de edificaciones que tengan por finalidad la residencia en cualquiera de sus categorías, en parcelas o fincas con superficie inferior a 1,5 hectáreas. De esta forma se define una densidad edificatoria máxima de una vivienda por cada dos hectáreas.

7.3.4. NORMAS RELATIVAS A LAS PARCELACIONES DE SUELO:

PARCELACIONES URBANÍSTICAS

No se autorizarán las parcelaciones urbanísticas.

Se considera cualesquiera efectos parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de unidades rústicas aptas para la edificación, terrenos o fincas en dos o más lotes o fincas nuevas independientes, cuando cada uno de los lotes o las fincas a que dé lugar constituyan unidades rústicas aptas para la edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos innecesarios para las actividades a que se refiere el apartado 2 del artículo 13 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, o, en todo caso, de carácter específicamente urbano.

No obstante lo anterior, sí se permitirán parcelaciones por debajo de los límites establecidos en la legislación autonómica, en los siguientes supuestos:

- Para agregar a finca colindante o anexionar a explotación agraria existente.
- Para ubicar edificación o instalación de utilidad pública o interés social con autorización concedida.

7.5. CONDICIONES GENERALES PARA TODAS LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN

Con carácter general, en todas las áreas de protección, serán de obligado cumplimiento las siguientes prescripciones:

- Las actividades científicas y/o recreativas, siempre se realizarán bajo autorización especial o control estricto.
- Los usos agrícolas, ganaderos y forestales, así como los de caza y pesca, serán siempre y en cualquier zona, considerados como

actividad compatible aceptada, siendo necesario solicitarlo en aquellos casos en que la ley así lo determine.

— Se respetarán los cerramientos de piedra existentes y se restaurarán en caso de ser necesario.

— En el suelo no urbanizable, sea cual sea su tipo, se podrá autorizar la instalación de cualquier tipo de generadores de energía, así como la colocación de antenas de telefonía o de comunicaciones, acorde a las características físicas y ambientales del entorno en el que se ubiquen y con el visto bueno previo de los organismos competentes.

— En cualquier caso, no se construirá ninguna edificación, especialmente viviendas, por encima de la cota de +625,00 metros.

— La rehabilitación de viviendas, en general, será actividad compatible aceptada, siendo necesario solicitarla para su valoración ambiental.

4. Son usos incompatibles los no contemplados en los puntos anteriores, excepto la vivienda unifamiliar de carácter rural.

En cualquier caso, será siempre de aplicación lo determinado al respecto por los artículos 18 y 24 de la vigente Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en relación al Régimen del Suelo No Urbanizable y calificación urbanística del suelo no urbanizable protegido.

En aplicación de la misma, no se autorizará la extracción o explotación de recursos y la primera transformación sobre el terreno y al descubierto, de las materias extraídas, salvo aquellos casos en que excepcionalmente se apruebe por los organismos municipales y autonómicos correspondientes.

7.6.3. EDIFICACIONES PERMITIDAS

1. En estas áreas de suelo no urbanizable, solamente estará justificada la edificación, si está vinculada a:

- a) Las explotaciones agropecuarias.
- b) La conservación del medio natural.
- c) Las explotaciones mineras.
- d) La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.
- e) El servicio al tráfico automovilístico.

2. Previa justificación de la necesidad de ser realizadas en suelo no urbanizable, podrán edificarse instalaciones para:

- a) El ocio de la población y actividades lúdicas o culturales.
- b) La formación de núcleos de acampada.
- c) Actividades de utilidad pública, o interés social que hayan de emplazarse en medio rural.

3. Excepcionalmente, y bajo idéntica justificación a la prevista para los usos anteriores, podrán edificarse instalaciones para la producción industrial.

4. Con la justificación previa de que no existe la posibilidad de la formación de núcleo de población, podrán construirse edificios para vivienda familiar, vinculados a explotaciones agrícolas o al servicio de alguno de los usos permitidos.

5. La autorización de cualquier construcción en este tipo de suelo estará sujeta a lo que prescriben los artículos 11, 17, 18, 19, 22, 23 y 24 de la Ley Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

6. En el suelo no urbanizable, ya sea de secano o de regadío, en aquellos casos en que previo cumplimiento de las formalidades y requisitos exigidos en la Ley del Suelo y en las presentes Normas se permita construir, se estará a lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura en cuanto a la superficie de la parcela mínima.

7.6.4. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS EDIFICACIONES PERMITIDAS

Las edificaciones se retranquearán de todos los linderos una distancia no inferior a 5 metros y 15 metros al eje de caminos o vías de acceso según el artículo 17.3 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

La superficie total edificada no resultará superior a 4 m² de superficie construida por cada 100 m² de superficie de terreno, con un máximo de 2.500 m² a excepción del uso residencial en el que no será superior a 2 m² de superficie construida por cada 100 m² de superficie de terreno. En el caso de usos o actividades compatibles con el medio rural y que justifiquen la necesidad de una superficie de ocupación mayor a la establecida, se podrán autorizar con la aprobación previa de los organismos competentes.

La construcción no excederá de dos plantas y su altura a cumbre no será superior a siete metros, medida en cada punto del terreno, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla en algunos de sus puntos.

Las cubiertas serán de teja árabe o similar o chapa galvanizada en color rojo, evitándose en todos los elementos constructivos los tonos brillantes.

Las edificaciones se adecuarán a la reglamentación específica que le sea de aplicación, en el caso de las actividades a instalar.

Las nuevas edificaciones se integrarán en el paisaje del entorno. En todo caso se deberá realizar un Estudio de Impacto Ambiental en el que se recojan las medidas correctoras necesarias. Este Estudio se incorporará a la documentación necesaria para el otorgamiento de la licencia de obra y actividad y su tramitación seguirá el procedimiento general establecido en la legislación autonómica vigente para estas clases de suelo. Será obligatorio, por tanto, para la obtención de las licencias citadas, contar con el preceptivo Informe de Impacto Ambiental Favorable.

7.6.5. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales análogos, apropiados al carácter y destino de las mismas. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales.

Tanto por su emplazamiento, como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación causará el menor daño posible al paisaje natural, y se adaptará al máximo carácter de las construcciones rurales tradicionales de la zona. Las edificaciones deberán encalarse o pintarse en tonos terrosos que se integren en el medio.

7.6.6. VERTIDOS (DE NUEVA CREACIÓN)

Se prohíbe la construcción de pozos negros o asimilables. Toda construcción en esta clase de suelo deberá incorporar una depuradora para vertido de, al menos, las aguas residuales, que estará homologada por el Organismo competente.

7.7. ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

CONDICIONES PARTICULARES

Su delimitación será la contenida en la descripción efectuada en el apartado 5.1.1 del Estudio de Impacto Ambiental.

7.7.1. USOS CARACTERÍSTICOS

El uso característico de estas áreas se restringirá al de las actividades necesarias para la defensa y el mantenimiento del medio natural y sus especies, que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales.

7.7.2. USOS PERMITIDOS

Son usos compatibles con el anterior, siempre que no supongan deterioro o menoscabo de la calidad del área objeto de protección, los correspondientes a la explotación agropecuaria de los terrenos y a las actividades de ocio y recreativas que se desarrollen al aire libre. Además de esos, se podrán autorizar usos tradicionales (agrosilvopastoral), y, excepcionalmente, previa autorización de los organismos municipales y autonómicos competentes la construcción de determinados enclaves con finalidad turístico-económica para el término municipal (casas rurales, albergues, etc.).

Son usos incompatibles todos los no mencionados en el punto anterior.

En cualquier caso, será siempre de aplicación lo determinado al respecto por los artículos 18 y 24 de la vigente Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en relación al Régimen del Suelo No Urbanizable y calificación urbanística del suelo no urbanizable protegido.

En aplicación de la misma, en ningún caso se autorizará la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.

7.7.3. EDIFICACIONES PERMITIDAS

Se permiten las edificaciones vinculadas a los usos autorizados previa aprobación de los organismos municipales y autonómicos competentes.

La autorización de cualquier construcción en este tipo de suelo se regulará en base a las mismas condiciones establecidas para las áreas de suelo con protección agropecuaria.

7.8.2. USOS CARACTERÍSTICOS

Son usos característicos de estas áreas los correspondientes a la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies que implican su conservación, su mejora y la formación de reservas naturales, así como las actividades de mantenimiento y protección de yacimientos arqueológicos y paleontológicos, y a la ejecución y mantenimiento de las instalaciones y elementos de las redes de transportes y comunicaciones y de las de servicios infraestructurales.

7.8.3. USOS PERMITIDOS

La permisividad o compatibilidad del establecimiento de usos distintos a los característicos en los terrenos ocupados por las

redes de servicio público y sus zonas de protección, se ajustarán a lo determinado en su respectiva reglamentación específica.

En los terrenos en que existan o se presuma la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos, y en sus zonas de protección, se considerará como exclusivo el uso característico correspondiente.

Son usos permitidos en estas áreas, además de los específicamente citados

- a) Los usos ligados al ocio y actividades culturales de la población.
- b) La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.
- c) Los usos infraestructurales, los de la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.
- d) Los usos que fueran declarados de utilidad pública o interés social.

En cualquier caso, sólo se permitirán los usos compatibles con las condiciones naturales.

En cualquier caso, será siempre de aplicación lo determinado al respecto por los artículos 18 y 24 de la vigente Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en relación al Régimen del Suelo No Urbanizable y calificación urbanística del suelo no urbanizable protegido.

En aplicación de la misma no se autorizará la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, excepto en el caso de la existencia de yacimiento minero o arqueológico, previa aprobación de los organismos municipales y autonómicos correspondientes.

7.8.4. EDIFICACIONES PERMITIDAS

1. En estas áreas de suelo no urbanizable, solamente estará justificada la edificación, si está vinculada a:

- a) La conservación del medio natural.
- b) La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.

2. Previa justificación de la necesidad de ser realizadas en suelo no urbanizable, podrán edificarse instalaciones para uso recreativo-ambiental de propiedad o gestión municipal, de la

administración local y/o autonómica, tramitadas como instalación de utilidad pública o interés social.

3. Las edificaciones y usos que, conforme a la reglamentación específica de las redes de servicio público, pudieran desarrollarse en sus zonas de protección, cumplirán las condiciones particulares que, de forma general, se señalan para todo el Suelo No Urbanizable.

RESOLUCIÓN de 8 de marzo de 2007, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación n.º 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Navas del Madroño, consistente en la ampliación de la Unidad de Actuación UA-14 para incluir una nave industrial.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 8 de marzo de 2007, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el art. 11.2.e y en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 17/2006, de 7 de febrero, regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el art. 3 del Decreto Legislativo 1/2005, de 21 de junio, por el que se aprueba el Texto Articulado de las Bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y el art. 6, 1, 22 del Decreto 39/2006, de 7 de marzo (D.O.E. 14-03-06), por el que se aprueba la Estructura Orgánica y los Estatutos de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Navas del Madroño no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la