



CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO

RESOLUCIÓN de 26 de junio de 2014, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Aceuchal, consistente en cambiar la superficie de parcela mínima en todo el suelo no urbanizable. (2015060594)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 26 de junio de 2014, adoptó el siguiente acuerdo:

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, 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 su acuerdo, 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 Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, mediante Decreto del Presidente 15/2011, de 8 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Por Decreto 104/2011, de 22 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Y por Decreto 208/2011, de 5 de agosto, la propia de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo, el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Aceuchal 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 la 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 (LSOTEX).

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 de la ley y a los nuevos estándares mínimos previstos en el artículo 74 (Disposición transitoria primera de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEX, DOE de 20-10-10).

Las modificaciones propuestas tienen por objetivo común alcanzar una aproximación del planeamiento al régimen actual del suelo no urbanizable derivado de la LSOTEX en materia de parcela mínima, y para ajustarla a las nuevas demandas.

No obstante, y a la vista de lo previsto en el artículo 26.2 de la LSOTEX, la parcela mínima para usos y/o edificaciones agropecuarias, forestales, cinegéticas o análogas vinculadas a la explotación de la finca, y para cualquier tipo de suelo no urbanizable, deberá ser la unidad mínima de cultivo dispuesta por la legislación agraria.

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 puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2.º) Publicar, como Anexo a este acuerdo, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

En este sentido habrá de reconsiderarse la nueva redacción propuesta para los arts IV. 52.3 (parcelaciones), IV.71.a y IV. 71.2.a (Edificaciones de Uso Agroganadero) y otras de naturaleza análoga, a fin de su obligada adaptación en "superficie" a lo dispuesto en la legislación agraria (Unidad Mínima de Cultivo).

A los efectos previstos en el artículo 15.2 del Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, el municipio (órgano promotor) deberá publicar, en su caso y si procede, la puesta a disposición del contenido del planeamiento aprobado y un resumen explicativo de integración de sus aspectos ambientales, en el Diario Oficial de Extremadura.

Asimismo se hace constar que con fecha 02/03/2015 y n.º de inscripción BA/014/2015, se ha procedido a su previo depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f y 2 de la LSOTEX).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 107.3 de LRJAP y PAC), 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).

V.º B.º

El Presidente,

MIGUEL ÁNGEL RUFO CORDERO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

ANEXO

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba indicado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 26 de junio de 2014 se modifican los artículos III.10, IV.56, IV.58, IV.61, IV.64. y IV.74 de la normativa urbanística, que quedan redactados como sigue:

Artículo III.10. Condiciones generales.

1. Es preceptiva la solicitud de licencia municipal para la realización de parcelaciones, divisiones y segregaciones de fincas en cualquier lugar del término municipal, sea cual sea su calificación urbanística. Quedan exceptuados de esta consideración los Planes de Concentración parcelaria que sean promovidos y realizados por la Administración.
2. Con independencia de lo que dicta la legislación agraria al respecto (parcela mínima en regadío 1,5 ha, en secano 4 ha y 2 ha en cultivos de vid y olivo), quedan prohibidas las divisiones o segregaciones de terrenos que den lugar a que todas o alguna de las fincas segregadas no tengan acceso directo e inmediato a la vialidad existente. Se considerará como vialidad existente a la red de caminos rurales que aparece en la cartografía oficial a escala 1:10.000, o alternativamente la del Catastro de Rústica del Ministerio de Hacienda, a escala 1:5.000.
3. La parcela mínima edificada o edificable tendrá hectárea y media (1,5 has).

Artículo IV.56. Documentación.

1. Se aportarán los mismos documentos que en suelo urbano, según sea obra menor o mayor, acompañado de Estudio Abreviado de Impacto Ambiental.
2. Si la obra altera el aprovechamiento urbanístico del edificio, respetando en cualquier caso lo establecido por las Normas Urbanísticas, se aportará proyecto de ejecución en las condiciones previstas para obra nueva en el Título V.
3. Si la obra altera el uso, dentro de los admitidos para su zona, y siendo procedente, se presentará autorización de apertura de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades locales. En cualquier caso la alteración de uso o volumen vendrá claramente en la documentación, de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas, o en el entorno ambiental, precisa estudio abreviado de impacto ambiental y calificación urbanística establecida por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
4. La parcela mínima tendrá hectárea y media (1,5 ha) o la que excepcionalmente pueda admitir la calificación urbanística establecida por la Consejería competente.

Artículo IV.58. Condiciones y Requisitos.

1. En SNU fuera de las Áreas de Protección Especial (Tipo I), podrán autorizarse otras actividades y construcciones distintas de las expresamente autorizadas si cuentan con la calificación de instalación o edificación de utilidad pública o de interés social, y se justifica expresa y suficientemente la necesidad de situarla en el medio rural.



2. En tales supuestos, y en cualquier caso, deberán cumplirse las determinaciones sobre prevención de formación de núcleo de población y condiciones de edificabilidad que se fijan para cada categoría de SNU.
3. Si la instalación revistiese cualquier mínimo riesgo potencial para las personas o cosas, habrán de fijarse distancias de protección con limitación de usos en torno a la misma. Tales áreas de protección deberán incorporarse como Anexos a estas NU, previo el trámite de modificación de las mismas legalmente requerido, incluyéndose dentro del Título V sobre Protección de las personas contra campos electromagnéticos y otros riesgos de origen industrial.
4. Las construcciones deberán cumplir las determinaciones y condiciones que se fijan para la edificación de obras públicas en la sección siguiente.
5. La parcela mínima tendrá hectárea y media (1,5 ha) o la que excepcionalmente pueda admitir la calificación urbanística establecida por la Consejería competente. La ocupación máxima será un 20 % de la superficie de parcela.

Artículo IV.61. Condiciones y requisitos.

1. En SNU fuera de las Áreas de Protección Especial (Tipo I) y de acuerdo con lo previsto en el artículo 16 de la LRSOU, podrán autorizarse construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, conservación y servicios de obras públicas, siempre que, sin perjuicio de las que se exijan desde otras normativas concurrentes, se haga cumplimiento de las siguientes condiciones.
2. En relación con las carreteras sólo se admitirán como relacionadas con la conservación y servicio de las obras públicas las actividades y construcciones siguientes:
 - a) Viveros de obras públicas.
 - b) Áreas para el servicio de los usuarios de la carretera, como estaciones de servicio.
 - c) Áreas destinadas a aparcamiento y zonas de reposo.
 - d) Zonas destinadas a paradas de autobuses, básculas de pesaje y lugares de socorro público.
3. Las construcciones no podrán ser adscritas al uso de vivienda, salvo en el caso de que se trate de una vivienda aneja vinculada a otros usos autorizados, destinada exclusivamente al propietario o el vigilante de las instalaciones.
4. Tampoco podrán ser adscritas al uso comercial, salvo que se trate de instalaciones-escaparaté de productos tradicionales o artesanales de la región, debiendo demostrarse este extremo mediante informe razonado de la Consejería con competencias en materia de comercio.
5. En cualquiera de los casos excepcionales recogidos en los dos puntos precedentes, tanto la vivienda como la instalación comercial computarán a los efectos de la ocupación permitida.
6. La parcela mínima edificable tendrá hectárea y media (1,5 ha) o la que excepcionalmente pueda admitir la calificación urbanística establecida por la Consejería competente. La ocupación máxima de la edificación será del 20 % de la superficie de la parcela.



7. El número máximo de plantas será de una; cuando se dé el caso de vivienda aneja o de instalaciones hoteleras podrá autorizarse excepcionalmente una segunda planta. La altura máxima será libre.
8. Las edificaciones se situarán como mínimo a las siguientes distancias mínimas:
 - a) 15 metros como mínimo frente a viales, salvo que exista una separación preceptiva mayor para el caso.
 - b) 10 metros del resto de linderos.
 - c) 50 metros a la vivienda más próxima ya existente.
9. Los movimientos de tierras no podrán dar lugar a taludes con pendientes superiores al 30 %. En cualquier caso los taludes serán arborizados.
10. Entre los edificios y la carretera deberá quedar en cualquier caso un espacio libre de al menos la misma superficie que la ocupada por la construcción. Este espacio deberá ser arbolado y ajardinado, y contará con plazas suficientes de aparcamiento.
11. El espacio no ocupado por la edificación y aparcamientos deberá estar adscrito exclusivamente a un uso agrícola o forestal. Únicamente en el caso de hoteles y restaurantes podrá autorizarse la construcción de una piscina, una pista deportiva de tenis o equivalente, y otros espacios de recreo no construibles.
12. Si se realizaran vertidos, éstos serán acordes a lo establecido en los arts. 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril (BOE 103 de 30 de abril). Se deberá asegurar en el proyecto la depuración de las aguas residuales, por métodos de validez reconocida.

Los sistemas de depuración deberán estar contruidos y/o instalados antes de la finalización del forjado de la construcción a la que sirvan.
13. Deberá asegurarse asimismo, estando recogido en el proyecto, el sistema de recogida y eliminación de basuras, por sistemas respetuosos con el entorno ambiental.
14. Las construcciones, de libre composición, armonizarán con el entorno, no autorizándose ninguna perturbación de las perspectivas paisajísticas del lugar. Entre los materiales, texturas y colores se utilizarán preferentemente los tradicionales de la zona, si son compatibles con el destino de la edificación.

Artículo IV.64. Condiciones y requisitos.

1. En los suelos no urbanizables sin protección y sólo en éstos, podrán desarrollarse instalaciones controladas de acampada (tipo "camping") para la ubicación temporal de tiendas y caravanas de uso generalmente estacional.
2. El tamaño máximo de los campamentos será de 300 plazas, requiriendo una superficie mínima bruta por usuario de 50 m².
3. La distancia mínima a otros campamentos existentes será de 500 metros.



4. En cuanto a condiciones generales, y sin perjuicio del cumplimiento de todos los puntos del presente artículo y del resto del articulado de las Normas Urbanísticas que puedan afectar, deberá darse completo cumplimiento de lo dispuesto en la Orden del 28 de julio de 1966 (BOE de 10-08-66), sobre campamentos de turismo; Decreto 3787/1970, de 19 de diciembre; Orden de 2.10.57 sobre instalaciones en cercanías a carreteras y caminos; así como en lo que pueda disponer al respecto la Junta de Extremadura.
5. En ningún caso las construcciones podrán ser adscritas al uso de vivienda, salvo en el caso de la vivienda para el propietario o el vigilante del campamento.
6. Las edificaciones permanentes y de obra no podrán suponer más de un 5 % de la superficie de la parcela, incluyendo todos los servicios del campamento; el número máximo de plantas será de una, con una altura máxima en todos los puntos de 4,5 metros; y la distancia mínima a linderos será de 10 metros y de 15 a viales, salvo que exista una separación preceptiva mayor para el caso.
7. Los movimientos de tierra no podrán dar lugar a taludes con pendientes superiores al 30 %. En cualquier caso los taludes serán arborizados.
8. Se deberá asegurar en el proyecto la depuración de las aguas residuales, por métodos de validez reconocida; no autorizándose en ningún caso los pozos ciegos. Los sistemas de depuración deberán estar construidos y/o instalados antes de la finalización de las obras restantes.
9. Deberá asegurarse asimismo, estando recogido en el proyecto, el sistema de recogida de basuras, las cuales deberán ser transportadas al vertedero público municipal o vertedero comarcal controlado.
10. Las construcciones, de libre disposición, así como la organización interior del campamento para la disposición de las tiendas o caravanas, armonizarán con el entorno, no autorizándose ninguna perturbación de las perspectivas paisajísticas del lugar. Entre los materiales se utilizarán exclusivamente los tradicionales de la zona.
11. Los campamentos contarán con un perímetro de arbolado de al menos tres hileras y 15 metros de profundidad, de especies variadas, adaptadas a la zona y de rápido crecimiento.
12. Independientemente del cinturón verde descrito en el punto anterior, los campamentos deberán contar con una densidad de arbolado de al menos 100 árboles por hectárea, preferentemente árboles autóctonos o bien aclimatados, como encinas, alcornoques, fresnos, acacias, mimosas, palmeras, naranjos y limoneros...
13. La parcela mínima tendrá hectárea y media (1,5 has) o la que excepcionalmente pueda admitir la calificación urbanística establecida por la Consejería competente.

Artículo IV.74. Condiciones de la edificación.

1. En el caso de vivienda unifamiliar aislada deberán cumplirse al menos las siguientes condiciones:
 - a) La parcela mínima edificable tendrá hectárea y media (1,5 ha), establecidas en el Decreto 46/1997.



- b) La superficie máxima edificable será del 2 % de la superficie de la parcela, en un máximo de dos plantas. Podrán construirse bodegas o sótanos siempre que no sobresalgan más de 0,50 metros sobre la rasante.
- c) La altura máxima de la edificación será de 8,00 metros.

No podrán construirse pistas deportivas, del tipo frontones o similares, que precisen muros de fábrica de más de 1,20 metros de altura.
- d) Los materiales serán los de fábricas tradicionales enfoscadas y pintadas en blanco, las cubiertas serán de teja roja y las carpinterías de cualquier material en color tradicional.
- e) La distancia mínima entre viviendas será de 100 metros.
- f) La distancia mínima a linderos será de 10 metros, y de 15 al eje cuando los linderos sean caminos o viales, sin perjuicio de lo que dispongan la normativa de carreteras u otras aplicables cuando sea el caso.
- g) Las viviendas deberán contar con fosa séptica, no autorizándose en ningún caso pozos ciegos ni vertidos directos a cauces.
- h) Si las viviendas van a contar con abastecimiento de agua potable, deberá demostrarse la potabilidad del agua.
- i) El suministro eléctrico será por sistemas autónomos o por tendidos eléctricos con el menor impacto ambiental posible.

• • •

