



ACUERDO de 20 de diciembre de 2023, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 1/2022 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Aljucén para cambiar la superficie mínima de parcela para la construcción de vivienda en las categorías de suelo no urbanizable SNUP-1, SNUP-2, SNUP-3, ajustándola a los parámetros marcados en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura. (2024AC0026)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX), en sesión celebrada el 20/12/2023, adoptó el siguiente acuerdo sobre el asunto epigrafiado:

I. Antecedentes

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 03/05/2023 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 16/06/2023 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de su Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 27/10/2023.

El expediente contiene los informes favorables, condicionados y de no afectación a sus intereses de los órganos sectoriales afectados.

Consta su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental previsto en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que ha dado como resultado la formulación del informe ambiental estratégico el 05/04/2023.

II. Competencia

Aljucén 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, según el artículo 51 del Decreto 143/2001, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LOTUS (RGLOTUS), 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.

III. Procedimiento

Aljucén 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).

IV. Análisis

La Dirección General de Sostenibilidad formuló el informe ambiental estratégico mediante resolución de 05/04/2023, donde señala que no es previsible que la modificación vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual determina la no necesidad de su sometimiento evaluación ambiental estratégica ordinaria. También señala que dicho informe perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si no se hubiera procedido a la aprobación de la modificación puntual propuesta en el plazo máximo de 4 años desde su publicación en el DOE (17/04/2023).



No se ha 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. Si bien, de forma posterior a su redacción, 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. En cualquier caso, siendo el objeto del presente procedimiento la modificación de una disposición de carácter general, podría verse amparada por la excepción prevista en el último párrafo del artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas según el cual puede omitirse el trámite cuando se trate de iniciativas que regulen aspectos parciales de una materia.

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 consiste, en primer lugar, en el ajuste de la definición del uso residencial a la nomenclatura utilizada por la LOTUS, asemejando el uso residencial "VU" (vivienda unifamiliar aislada) contemplado por las Normas Subsidiarias al uso residencial autónomo previsto en la LOTUS. Y, en segundo lugar, se modifica la superficie mínima de parcela que sirva de soporte a la construcción en las categorías de suelo no urbanizable SNUP-1, SNUP-2 y SNUP-3, ajustándola a los parámetros fijados por la LOTUS para el suelo rústico, no estableciéndose nuevos usos, ni clases, ni categorías de suelo.

Respecto del primero de los objetivos, se aprecia en la Memoria una carencia en cuanto a la distinción entre los usos "residencial autónomo" y "residencial autónomo vinculado", ya que el régimen urbanístico en cada uno de los casos es distinto en cuanto a las condiciones de uso y autorización, según el artículo 67 y siguientes de la LOTUS. No obstante, con independencia de lo regulado por las Normas Subsidiarias y de conformidad con la disposición adicional segunda de la LOTUS, el régimen urbanístico a aplicar en el suelo rústico de este Municipio, al contar con una población inferior a 10.000 habitantes, es el previsto en el Título III de la LOTUS, quedando degradada la regulación prevista por el planeamiento municipal.



Respecto de la regulación de la superficie mínima en suelo no urbanizable, las Normas Subsidiarias clasifican este suelo en 4 categorías en función de las condiciones ambientales de cada una de ellas. Parte del área afectada por la modificación se encuentra dentro de los límites de la Red de Áreas Protegidas de Extremadura (ZEPA-ZEC "Embalse de Cornalvo y Sierra Bermeja", ZEC "Corredor del Lácara" y ZEC "Río Aljucén Bajo"). Tras el análisis y la valoración efectuados por el órgano ambiental, éste no prevé que la aplicación de la ordenación propuesta pueda afectar de forma apreciable a estos espacios, ni a los valores ambientales que designaron la protección. Y, desde un punto de vista urbanístico, la nueva regulación planteada con respecto a la graduación de la superficie mínima en cada una de las categorías de suelo rústico protegido es acorde con el régimen urbanístico vigente, al cumplir con las previsiones del artículo 70.3 de la LOTUS.

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.

V. ACUERDO

Estudiado el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, debatido el asunto y con el fin de garantizar el control de la legalidad y el cumplimiento de los cometidos previstos en el artículo 70.3 del RGLOTUS.

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 Transparencia de la Junta de Extremadura (artículos 57.5 y 57.7 de la LOTUS).

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, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, 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 LOTUS).

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 día siguiente a su publicación (artículos 10 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa).

Mérida, 19 de enero de 2024.

El Secretario de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura,
FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

V.º B.º
El Presidente de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura.
SATURNINO CORCHERO PÉREZ



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 20 de diciembre de 2023, se modifica los artículos: artículo 6.4.1. Zona de Protección Básica (SNU); artículo 6.4.2. Zona de protección Especial, Nivel 1 (SNUP-1); artículo 6.4.3. Zona de protección Especial, Nivel 2 (SNUP-2) y artículo 6.4.4. -Zona de protección Especial, Nivel 3 (SNUP-3), de la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

Artículo 6.4.1. Zona de Protección Básica (SNU)

- a) Usos permitidos: El uso característico de la Zona de Protección Básica es la explotación agropecuaria y forestal. Por ello, en esta zona se podrán autorizar con licencia municipal las construcciones destinadas a explotación agropecuarias (AGR), con las condiciones establecidas en el punto d) además de cumplir las normas que según Ley protegen: Cauces de agua, Vías pecuarias y Caminos rurales, Carreteras y Ferrocarriles, Red de transportes de energía Eléctrica, etc.
- b) Usos autorizables: Podrán implantarse de acuerdo con los procedimientos y competencias previstos en la legislación urbanística de aplicación, con especial atención en cuanto a la distinción entre usos vinculados y no vinculados, siempre una vez obtenida la correspondiente autorización ambiental si procede y, cumpliendo con las condiciones establecidas en el punto d) los siguientes usos:

OP	Infraestructuras y Obras Públicas, así como las edificaciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, mantenimiento y servicio
DOT y SER	Dotaciones, equipamientos comunitarios, equipamientos turísticos, tanto de naturaleza pública como privada, y edificaciones para uso terciario.
IND	Industrial, incluyendo las edificaciones e instalaciones vinculadas a las actividades extractivas o al reciclaje de los residuos urbano o industriales
VU:	Residencial Autónomo: el destinado al alojamiento permanente o temporal de personas, fuera de las áreas de suelo urbano atendidas por redes y servicios de titularidad pública, según el artículo 5.5.a.2) de la LOTUS pudiendo estar o no vinculado a la explotación agropecuaria, y sin formar nuevo tejido urbano, en las condiciones establecidas en los artículos 65 y 67 de la LOTUS.

- c) Usos prohibidos: Los restantes, singularmente las viviendas colectivas o adosadas, así como las parcelaciones urbanísticas, entendidas como la división de terrenos en dos o más lotes de forma que impliquen una transformación de la naturaleza rústica de los terrenos.



d) Condiciones de la edificación:

Tipo de edificación	AGR.	DOT y SERV	OP	IND	VU
Parcela mínima	(ud mínima de cultivo)	15.000 m ²	15.000 m ²	15.000 m ²	15.000 m ²
Ocupación máxima	2%	10%	10%	5%	2%
Retranqueos	15 m.	15 m.	5 m.	15 m.	15 m.
Altura máxima	7 m.	7 m.	4 m.	7 m.	6,5 m.
Nº máximo de plantas	1	2	1	1	2

e) Otras condiciones:

- Todas las nuevas construcciones en la Zona de Protección Básica del Suelo No Urbanizable deberán cumplir las condiciones de habitabilidad y estéticas establecidas en los artículos de estas Normas.
- Las instalaciones de ganadería Intensiva deberán contar con terrenos vinculados en superficie suficiente (a criterio de las administración competente en saneamiento), para absorber sus residuos sin peligro de contaminación de los acuíferos, o en su defecto justificar las instalaciones de depuración que garantices similar resultado.

Artículo 6.4.2. Zona de protección Especial, Nivel 1 (SNUP-1)

- a) Usos permitidos: El uso característico de la Zona de Protección Especial, Nivel 1, es igualmente la producción agropecuaria y forestal; por ello, en esta zona se autorizarán también con licencia municipal las construcciones destinadas a explotación agropecuarias (AGR), con las condiciones establecidas en el punto d).
- b) Usos autorizables: Podrán implantarse de acuerdo con los procedimientos y competencias previstos en la legislación urbanística de aplicación, con especial atención en cuanto a la distinción entre usos vinculados y no vinculados, siempre una vez obtenida la correspondiente autorización ambiental, si procede y, cumpliendo con las condiciones establecidas en el punto d)



OP	Infraestructuras y Obras Públicas, así como las edificaciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, mantenimiento y servicio cuyo emplazamiento fuera sustituible por otro fuera de la zona protegida
DOT y SERV	Dotaciones, equipamientos comunitarios, equipamientos turísticos, tanto de naturaleza pública como privada, y edificaciones para uso terciario.
VU	Residencial Autónomo: el destinado al alojamiento permanente o temporal de personas, fuera de las áreas de suelo urbano atendidas por redes y servicios de titularidad pública, según el artículo 5.5.a.2) de la LOTUS pudiendo estar o no vinculado a la explotación agropecuaria, y sin formar nuevo tejido urbano, en las condiciones establecidas en los artículos 65 y 67 de LOTUS.

c) Usos prohibidos: Los restantes, singularmente las edificaciones industriales de cualquier tipo, así como las residenciales de tipo colectivo o adosado y las parcelaciones urbanísticas, entendidas como la división de terrenos en dos o más lotes de forma que impliquen una transformación de la naturaleza rústica de los terrenos.

d) Condiciones de la edificación:

Tipo de edificación	AGR.	DOT y SERV	OP	VU
Parcela mínima	(ud. Mínima de cultivo)	15.000 m ²	15.000 m ²	15.000 m ²
Ocupación máxima	2%	10%	10%	0,4%
Retranqueos	25 m.	20 m.	15 m.	25 m.
Altura máxima	7 m.	7 m.	4 m.	6,5 m.
Nº máximo de plantas	1	2	1	2

e) Otras condiciones:

- Nueva Construcción en la Zona de Protección Especial, nivel 1, deberá cumplir las condiciones de habitabilidad y estéticas establecidas en los artículos de estas Normas.
- Las instalaciones de ganadería Intensiva deberán contar con terrenos vinculados en superficie suficiente (a criterio de las administración competente en saneamiento), para absorber sus residuos sin peligro de contaminación de los acuíferos, o en su defecto justificar las instalaciones de depuración que garantices similar resultado.

**Artículo 6.4.3. Zona de protección Especial, Nivel 2 (SNUP-2)**

- a) Usos permitidos: El uso característico de la Zona de Protección Especial, Nivel 2, es tan sólo la producción agropecuaria y forestal extensiva, es decir, no precisada de edificación, así como el aprovechamiento turístico y recreativo.
- b) Usos autorizables: Podrán implantarse de acuerdo con los procedimientos y competencias previstos en la legislación urbanística de aplicación, con especial atención en cuanto a la distinción entre usos vinculados y no vinculados, siempre una vez obtenida la correspondiente autorización ambiental, si procede y, cumpliendo con las condiciones establecidas en el punto d)

AGR	Construcciones destinadas a explotaciones agropecuarias, agrícolas, ganaderas o forestales, vinculadas a la finca sobre la que se ubiquen, por lo que se excluyen las explotaciones de ganadería intensiva.
OP	Infraestructuras y Obras Públicas, así como las edificaciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, mantenimiento y servicio cuyo emplazamiento sea absolutamente insustituible por otro situado fuera de la zona protegida; se excluyen, por tanto, estaciones de servicio, talleres, etc.
DOT y SER	Dotaciones, equipamientos comunitarios, equipamientos turísticos, tanto de naturaleza pública como privada, y edificaciones para uso terciario.
VU:	Residencial Autónomo: el destinado al alojamiento permanente o temporal de personas, fuera de las áreas de suelo urbano atendidas por redes y servicios de titularidad pública, según el artículo 5.5.a.2) de la LOTUS pudiendo estar o no vinculado a la explotación agropecuaria, y sin formar nuevo tejido urbano, en las condiciones establecidas en los artículos 65 y 67 de la LOTUS.

- c) Usos prohibidos: Los restantes, singularmente las edificaciones industriales de cualquier tipo, así como las residenciales de tipo colectivo o adosado y las parcelaciones urbanísticas, entendidas como la división de terrenos en dos o más lotes de forma que impliquen una transformación de la naturaleza rústica de los terrenos.

- d) Condiciones de edificación:

Tipo de edificación	AGR.	DOT y SERV	OP	VU
Parcela mínima	(ud mínima de cultivo)	15.000 m ²	15.000 m ²	30.000 m ²
Ocupación máxima	2%	10%	10%	0,3%
Retranqueos	25 m.	20 m.	15 m.	25 m.



Tipo de edificación	AGR.	DOT y SERV	OP	VU
Altura máxima	7 m.	7 m.	4 m.	6,5 m.
Nº máximo de plantas	1	2	1	2

e) Otras condiciones: Toda nueva construcción en la Zona de Protección Especial, nivel 2, deberá cumplir las condiciones de habitabilidad y estéticas establecidas en los artículos de estas Normas

Artículo 6.4.4. -Zona de protección Especial, Nivel 3 (SNUP-3)

a) Usos permitidos: El uso característico de la Zona de Protección Especial, Nivel 2, es tan sólo la producción agropecuaria y forestal extensiva, es decir, no precisada de edificación, así como el aprovechamiento turístico y recreativo.

b) Usos autorizables: Podrán implantarse de acuerdo con los procedimientos y competencias previstos en la legislación urbanística de aplicación, con especial atención en cuanto a la distinción entre usos vinculados y no vinculados, siempre una vez obtenida la correspondiente autorización ambiental, si procede y, cumpliendo con las condiciones establecidas en el punto d)

AGR Construcciones destinadas a explotaciones agropecuarias, agrícolas, ganaderas o forestales, vinculadas a la finca sobre la que se ubiquen, por lo que se excluyen las explotaciones de ganadería intensiva.

OP Infraestructuras y Obras Públicas, así como las edificaciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, mantenimiento y servicio cuyo emplazamiento sea absolutamente insustituible por otro situado fuera de la zona protegida; se excluyen, por tanto, estaciones de servicio, talleres, etc.

DOT y SER Dotaciones, equipamientos comunitarios, equipamientos turísticos, tanto de naturaleza pública como privada, y edificaciones para uso terciario.

VU: Residencial Autónomo: el destinado al alojamiento permanente o temporal de personas, fuera de las áreas de suelo urbano atendidas por redes y servicios de titularidad pública, según el artículo 5.5.a.2) de la LOTUS pudiendo estar o no vinculado a la explotación agropecuaria, y sin formar nuevo tejido urbano, en las condiciones establecidas en los artículos 65 y 67 de la LOTUS.

c) Usos prohibidos: Se prohíben en Suelo No Urbanizable de Especial Protección, Nivel 3, todos aquellos no especificados, singularmente las edificaciones industriales de cualquier tipo, así como las residenciales de tipo colectivo o adosado y las parcelaciones urbanísticas,



entendidas como la división de terrenos en dos o más lotes de forma que impliquen una transformación de la naturaleza rústica de los terrenos.

d) Condiciones de la edificación:

Tipo de edificación	AGR.	DOT y SERV	OP	VU
Parcela mínima	(ud mínima de cultivo)	15.000 m2	15.000 m2	60.000 m2
Ocupación máxima	2%	10%	10%	0,2%
Retranqueos	25 m.	20 m.	15 m.	25 m.
Altura máxima	7 m.	7 m.	4 m.	6,5 m.
Nº máximo de plantas	1	2	1	2

e) Otras condiciones:

Las edificaciones que se ubiquen en la Zona de Protección Especial, Nivel 3, deberán cumplir en todo caso las condiciones estéticas establecidas en estas Normas.



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN Y EXTRACTO EXPLICATIVO DE LA INTEGRACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES.

1. RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN

La MP 1/2022 de las NNSS de Aljucén, ha sido aprobada definitivamente en sesión celebrada el 20/12/2023 de CUOTEX.

El documento de modificación puntual se ha redactado por el equipo técnico de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio dependiente de la Mancomunidad Integral Municipios Centro, con sede en Carretera Nacional BA-V, 9081. Rotonda de entrada al PI Dehesa del Rey 06810, Calamonte (Badajoz).

El planeamiento en vigor lo constituyen las Normas Subsidiarias de Aljucén redactadas por el Arquitecto D. Juan Antonio López Galindo, aprobadas definitivamente por Acuerdo de CUOTEX de 3/11/2006 (DOE 14/04/2007). Estas NNSS vigentes en el municipio no han sufrido ninguna modificación en el transcurso desde su aprobación definitiva hasta la actualidad a pesar de los importantes cambios urbanísticos habidos en la legislación urbanística extremeña.

Mediante esta modificación puntual 1/2022 de las NNSS de Aljucén se propone ajustar la definición establecida en el artículo 5.5.a) de LOTUS, introduciendo el concepto de residencial autónomo (VU): el destinado al alojamiento permanente o temporal de personas, fuera de las áreas de suelo urbano atendidas por redes y servicios de titularidad pública modificando la superficie de parcela mínima necesaria para la edificación, ajustada a la estructura parcelaria de suelo rústico del término municipal de Aljucén y diferenciándola de la necesaria para las explotaciones agropecuarias, como así se realiza en las NNSS del municipio, siendo usos de características funcionales diferentes.

Aljucén, término municipal de la provincia de Badajoz, situado a escasos kilómetros de la capital autonómica tiene una superficie de término municipal de 19,10 km² situado a una altitud de 270 m. La agricultura es una importante base económica caracterizada por la predominancia de las tierras destinadas a cultivo de herbáceos y tierras para barbecho. La mayor parte del término municipal está dedicado a la labor intensiva, produciendo cereales y garbanzos, principalmente. Los pastizales, las superficies forestales y de matorral y olivar son el otro sector importante. En las NNSS vigentes en el municipio, se indica como objetivo evitar un uso del suelo rústico distinto del que su propio carácter tiene y sobre todo protegerlo de la posible actuación urbanizadora estableciendo en su regulación normativa una serie de usos que le son propios y otros autorizables, estableciendo los actos posibles



para cada una de las categorías de suelo rústico así como las condiciones particulares de implantación de las construcciones.

En su exposición de motivos, la LOTUS distingue entre el concepto de vivienda, a la que tiene derecho la ciudadanía española por estar reconocida en la Constitución, que habitualmente se desarrollada en suelo urbano y a la que debe dar servicio la comunidad, de otros usos residenciales de diferente naturaleza, a los que no se vinculan los principios anteriores. En la misma se indica que de modo tradicional la normativa urbanística reconoce al suelo rústico la naturaleza agropecuaria, forestal y cinegética, siendo esta afirmación una aproximación insuficiente centrada en los aprovechamientos monetizables que a corto o medio plazo generan altos rendimientos. Se obvian así otros aprovechamientos vinculados al territorio y compatibles con sus valores que generan riqueza colectiva a largo plazo... La articulación y análisis territorial debe comprender el ecosistema que incluye a las personas, donde surgen intrincadas tramas relacionales superpuestas. El tratamiento de los usos y actividades no puede reducirse a una simple clasificación de usos permitidos, compatibles, prohibidos pues es un modelo rígido que no contempla el ajuste en la intensidad o densidad de su aplicación considerando los diferentes paisajes y ecosistemas que forman Extremadura.../Es imprescindible considerar todo el mosaico de posibilidades de nuestro suelo con la necesaria simbiosis con la persona.

La Ley plantea por tanto el reto de superar la estricta consideración de usos y actividades propias de la "naturaleza tradicional" del suelo rústico ya que la diversidad de nuestra región puede y debe comprender un catálogo mucho más amplio de usos propios que permitan el mantenimiento del medio natural y la población vinculada a la tierra, todo ello fruto de los análisis efectuados por los instrumentos de ordenación territorial. En este sentido, la Ley enfrenta la realidad e innova al reconocer los denominados asentamientos en suelo rústico de naturaleza residencial o productiva. La Ley promueve herramientas que permitan controlar y corregir los impactos ambientales, paisajísticos y socioeconómicos de los asentamientos mediante su ordenación y adecuación voluntaria a las medidas en cada caso establecidas, regulando las compensaciones necesarias para mitigar los efectos negativos que los asentamientos surgidos al margen del planeamiento han originado en su entorno.

Además la LOTUS, en su artículo 5.5.a) introduce la definición de USOS, atendiendo a sus características funcionales, donde para el USO RESIDENCIAL establece la siguiente diferenciación:

- Vivienda: propio de suelo urbano, donde el municipio hace efectiva la prestación de servicios determinada en la legislación reguladora de las bases de régimen local y,



- Residencial Autónomo: el destinado al alojamiento permanente o temporal de personas, fuera de las áreas de suelo urbano atendidas por redes y servicios de titularidad pública.

Por alineación con LOTUS, debe entenderse que es a este último al que se refiere el VU: residencial autónomo, de las NNSS, cuya superficie se ajusta en esta modificación puntual, entendiéndose que el mismo no tiene por qué estar necesariamente vinculado a una explotación agropecuaria, sino que sería uso pormenorizado autorizable, y con unas condiciones propias de implantación en suelo rústico, tal y como se desprende de las propias normas urbanísticas de Aljucén.

Lo anterior justifica la necesidad de reducir las superficies mínima de parcela para el uso VU (Vivienda unifamiliar) para ajustarlo a lo establecido en LOTUS en su definición, residencial autónomo, siendo que sus características funcionales son diferentes a la propia explotación agropecuaria, limitando en cualquier caso su implantación a la justificación de no formación de nuevo tejido urbano, según el artículo 65.3 de la LOTUS.

Por otro lado, y atendiendo a la estructura de la propiedad catastral del suelo rústico en Aljucén, especialmente fragmentado, se observa que existe una gran cantidad de parcelas cuyo aprovechamiento urbanístico queda impedido debido a que la superficie mínima vinculada a la edificación que exige el planeamiento es muy superior a la superficie mínima de la unidad rústica que sirve de soporte a la edificación que determina la LOTUS, tanto para el caso de actividades no vinculadas a explotaciones agropecuarias (1,5 ha), como para el caso de construcciones en explotaciones agropecuarias (la unidad mínima de cultivo que para el término de Aljucén establece el Decreto 46/1997, de 22 de abril). La superficie mínima necesaria para edificar en usos autorizables diferentes al agropecuario es en algunas categorías de suelo rústico muy superior a la misma y por ende a la establecida como mínima en la propia LOTUS. Para el caso concreto del uso vivienda unifamiliar (VU), si atendemos a la definición de la norma urbanística establece superficies de parcela mínima muy superiores a la unidad mínima de cultivo, hasta triplicar su valor en algún caso, exigida a la explotación agropecuaria a la que según sus propios términos debe estar vinculada, lo que parece contrario a la lógica. En la propia memoria justificativa del documento urbanístico se expone que del total de parcelas de suelo rústico el tamaño de las explotaciones es variable, junto con las explotaciones mayores de 100 ha, las menores de 5 ha representan más del 70% del territorio municipal.

Analizada la estructura parcelaria del término municipal, del total de parcelas existentes (660 parcelas) según consulta en la sede virtual de catastro, tan solo un 8 % presentan superficies superiores a 80 ha y un 6% las superiores a 150 ha, siendo el 84 % inferiores a 50 ha. Circunstancia que se une al hecho de que las parcelas con superficies inferiores a 50



ha (84%) representan tan solo el 45 % aprox. del término municipal en suelo clasificado como suelo rústico Protegido de nivel 2 y 3.

Particularizando para el uso residencial (VU) se da la circunstancia de que no podría implantarse en prácticamente ninguna parcela de suelo rústico. Por un lado, ante la necesidad de respetar una distancia mínima de 300 m a suelo urbano, según LOTUS, se descartaría en el genérico y para el resto de Suelo Rústico Protegido, la superficie mínima de parcela obligada para este uso (5 ha) en SNUP Nivel 1 quedaría limitado al 6% de parcelas, dado que donde mayor número de parcelas existen con esta superficie (84% del término municipal), en la mitad meridional la clase de suelo obliga a parcelas de al menos 8 hA, muy superior a la unidad mínima de cultivo la exigible a pesar de ser ésta la exigibles para las explotaciones a las que sirven las viviendas.

Con lo anterior, se pretende quedar constancia de la realidad catastral del municipio en relación con el uso urbanístico, resultando que aunque la superficie de suelo disponible para los usos señalados sea considerable según los usos permitidos por el ordenamiento vigente, el limitado número de parcelas y propietarios junto con la elevada superficie mínima de la parcela vinculada hace casi inviable la implantación de los usos que el planeamiento permite. Es por esto por lo que se considera justificado y necesario -sin modificar la clasificación ni el régimen de usos- reducir mediante esta modificación la superficie mínima de la parcela, adecuándola a la legislación autonómica quedando las superficies para las categorías de suelo rústico protegido como sigue:

Para ello, mediante esta modificación 1/2022 de las NNSS de Aljucén y actuando sobre los condicionantes del suelo rústico protegido, se pretende:

- Ajustar la definición del uso residencial al artículo 5.5.a) de la LOTUS, considerando el uso VU como residencial autónomo: el destinado al alojamiento permanente o temporal de personas, fuera de las áreas de suelo urbano atendidas por redes y servicios de titularidad pública, pudiendo estar o no vinculado a la explotación agropecuaria, en las condiciones establecidas en el artículo 67 de LOTUS.
- Modificar la superficie mínima de parcela para materializar este uso, residencial autónomo en las categorías de SNUP-1; SNUP-2 y SNUP-3, como sigue:

CATEGORÍA SUELO RÚSTICO	USO	Superficie NNSS vigentes (m²)	Superficie MP 1/2022 (m²)
SNUP-1	VU	50.000	15.000
SNUP-2	VU	80.000	30.000



CATEGORÍA SUELO RÚSTICO	USO	Superficie NNSS vigentes (m²)	Superficie MP 1/2022 (m²)
SNUP-3	VU	150.000	60.000

2. EXTRACTO EXPLICATIVO DE LA INTEGRACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES

En base al artículo 60.2 del RGLOTUS, la modificación se ha sometido al procedimiento de evaluación ambiental. A tal efecto la Dirección General de Sostenibilidad de la Junta de Extremadura sobre la necesidad o no de sometimiento de la modificación 1/2022 de NNSS de Aljucén, al control ambiental de evaluación ambiental estratégica, resolvió con fecha 07/09/2022, y número de expediente IA22/II91, (véase el anexo I de este documento), indicando que la modificación puntual está sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme al artículo 49.f).2.º de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Con fecha 17/04/2023, se publica en el DOE, Resolución de 5 de abril de 2023, 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 1/2022 de las Normas Subsidiarias de Aljucén. Expte.: IA22/1191 (véase el anexo I de este documento), indicando que la modificación puntual es viable desde el punto de vista de las competencias de la Dirección General de Sostenibilidad; consideración que, teniendo en cuenta también toda la información exigida en la legislación urbanística, se ha incorporado al presente documento. En la misma reza lo siguiente:

“En virtud de lo expuesto, la Dirección General de Sostenibilidad, de la Consejería para la Transición Ecológica y Sostenibilidad, considera que no es previsible que la modificación puntual 1/2022 de las Normas Subsidiarias de Aljucén, 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.

El informe ambiental estratégico se hará público a través del Diario Oficial de Extremadura y de la página web de la Dirección General de Sostenibilidad (<http://extremambiente.juntaex.es>), dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 52 apartado 3 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

El presente informe perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Diario Oficial de Extremadura, no se hubiera procedido



a la aprobación de la modificación puntual propuesta en el plazo máximo de cuatro años. En este caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de la modificación puntual.

De conformidad con el artículo 52, de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, el informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan.

El presente informe no exime al promotor de obtener los informes y autorizaciones ambientales o de otras Administraciones, que resulten legalmente exigibles".

