



## **CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA**

*ACUERDO de 29 de febrero de 2024, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 9 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Santa Amalia, para adaptar el artículo 5.4.3 "Reglamentación de las actuaciones en suelo no urbanizable" a lo dispuesto en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura. (2024AC0044)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX), en sesión celebrada el 29/02/2024, adoptó el siguiente acuerdo sobre el asunto epigrafiado:

### I. Antecedentes.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 14/07/2022 y, una vez sometido a información pública mediante la publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 21/07/2022 y en la sede electrónica, habiéndose presentado alegaciones que fueron desestimadas en su totalidad, según certificado de la Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 20/12/2022.

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 20/06/2022.

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

Tras el anterior acuerdo de la CUOTEX de 16/02/2023, que dejó en suspenso la aprobación definitiva, el Ayuntamiento remite una nueva propuesta técnica, que ha sido objeto de aprobación por el Pleno municipal celebrado el 20/11/2023 y de un nuevo periodo de información pública, tras la publicación en la sede electrónica municipal y en el Diario Oficial de Extremadura de 30/11/2023, sin que se hayan presentado alegaciones.

### II. Competencia.

Santa Amalia no dispone de un plan general municipal adaptado a las determinaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), por lo que es de aplicación el apartado 3.f de su disposición transitoria segunda que, en la redacción dada por la Ley 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura, establece que le corresponde a la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva de las modificaciones de la ordenación estructural del planeamiento



general y las de carácter detallado al municipio. A estos efectos se entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas en el artículo 45 de la LOTUS. Cuando no sea posible deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma.

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

Santa Amalia 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.

El asunto fue examinado en anterior sesión de la CUOTEX de 16/03/2023, que acordó dejar en suspenso el pronunciamiento sobre su aprobación definitiva hasta tanto se complemente, justifique y corrija la documentación de conformidad con lo indicado en el propio acuerdo, y lo detallado en los informes técnico y jurídico que lo acompañan.



Se ha aportado nueva documentación, donde la propuesta se realiza con una mayor precisión y calidad, que ha sido objeto de nueva exposición pública durante la que no se han presentado alegaciones, y que ha sido ratificada mediante nuevo acuerdo plenario el 20/11/2023.

La Dirección General de Sostenibilidad formuló el informe ambiental estratégico mediante resolución de 20/06/2022, 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 a 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 cuatro años desde su publicación en el DOE, que se realizó el 30/06/2022.

El Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas emitió informe favorable el 21/10/2022, señalando que la modificación propuesta no es susceptible de afectar de forma apreciable a los lugares incluidos en la Red Natura 2000.

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.

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, la intención de la presente modificación es adaptar la normativa urbanística establecida para las actuaciones en suelo rústico a las determinaciones de la LOTUS. Para este fin se modifica el apartado 3, relativo a la "Reglamentación de las actuaciones en suelo no urbanizable", del artículo 5.4 "Normas específicas en suelo no urbanizable".

Se ha optado por no establecer una clasificación de usos prohibidos en la nueva propuesta presentada, delegando el régimen de usos expresamente prohibidos al planeamiento



territorial. La redacción propuesta para el apartado I del artículo 5.4.3 de las normas urbanísticas se adapta al régimen clasificatorio establecido en el artículo 67 de la LOTUS, si bien, se advierte que en la actualidad no existe ninguna figura de planeamiento territorial en vigor que afecte al Municipio.

Por otro lado, tanto la nueva regulación del retranqueo mínimo a linderos (que se reduce de 3,5 m a 3,0 m) como la altura máxima de la edificación (que se establece en 7,5 m y 2 plantas para el residencial autónomo, y 4,5 m para casetas de aperos), los parámetros para edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta (limitando la edificabilidad a 15 m<sup>2</sup> para casetas de aperos y a 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el residencial autónomo), y la parcela mínima (donde se suprime la referencia a la unidad mínima de cultivo) presentan también una redacción acorde con la legislación urbanística.

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, 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, 15 de marzo 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 29 de febrero de 2024, se modifica el artículo 5.4.3. Reglamentación de las actuaciones en este suelo, perteneciente al capítulo 5.4. Normas específicas en suelo no urbanizable, de la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

### 5.4.3. Reglamentación de las actuaciones en este suelo.

Las medidas para:

- Impedir la formación de núcleos de población.
- Garantizar la condición aislada de la edificación y su adaptación al ambiente y el paisaje.

Son las siguientes:

I. Podrán realizarse en este tipo de suelo, cualquier tipo de uso, actividad y edificación, salvo los expresamente prohibidos por el planeamiento territorial, o determinados así por la normativa medioambiental, por resultar incompatibles con la conservación de las características ambientales, edafológicas o singulares del suelo.

En concreto se consideran usos y actividades permitidos por estas normas los siguientes:

1. La explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola, extractivo o análoga, independiente de la naturaleza del terreno.
2. La transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o extractiva y la comercialización in situ de productos del sector primario obtenidos en la propia explotación, que deberán ser conforme, en todo caso, con su legislación específica.
3. El aprovechamiento racional de recursos naturales, en usos y actividades que encuentran en el suelo rústico su necesario emplazamiento, con limitación de superficie ocupada, capacidad e impacto en el entorno; incluyéndose entre otros, alojamiento rural, actividades deportivas al aire libre, culturales, educativas, turismo rural, formación, investigación, hostelería y servicios auxiliares imprescindibles.
4. Producción de energías renovables, hasta 5MW de potencia instalada, así como los usos que se determinen reglamentariamente vinculados a la economía verde y circular y que deban tener lugar necesariamente en suelo rústico por sus especiales condiciones y características, que deberán ser debidamente acreditadas.



5. Residencial autónomo.

6. Equipamientos e infraestructuras públicos y privados.

En general, en todo el suelo no urbanizable, se permitirán las casetas de aperos y el uso residencial autónomo vinculado a explotación agrícola, ganadera, silvícola, cinegética y análogas, que proporcionalmente se requiera para su desarrollo y cuya permanencia queda vinculada al mantenimiento efectivo de la explotación servida, previa licencia municipal y con las condiciones establecidas en dicha licencia.

El procedimiento para la autorización de usos, se otorgará de acuerdo a lo establecido en la legislación urbanística y al régimen urbanístico que corresponde a la clase de suelo en la que se localice la actuación y sin perjuicio de la legislación sectorial que le sean de aplicación.

II. La edificación será exenta, adecuada a su condición aislada, con un retranqueo, respecto del lindero de la parcela mayor que la altura y no inferior a 3,00 metros. Todo ello sin perjuicio de las zonas de protección y limitaciones derivadas de la normativa sectorial.

III. La ocupación máxima del suelo será del veinte por ciento (20%) respecto al total de la parcela.

IV. La edificabilidad superficial máxima será de 0,3 expresada en metros cuadrados edificables respecto a la superficie (en metros cuadrados) total de la parcela, exceptuando el caso de casetas de aperos cuya superficie máxima edificable será de 15 m<sup>2</sup>, y el caso de residencial autónomo, y residencial autónomo vinculado a la explotación, cuya edificabilidad superficial máxima será de 0,02.

En el residencial autónomo vinculado a la explotación, la edificabilidad se incluirá en la edificabilidad global admitida para dicho uso.

V. La altura máxima de edificación será de 7,5 m desde la rasante natural del terreno, o igual o inferior a dos plantas, salvo en el caso de usos cuyos requisitos funcionales exijan una superior, distintos del residencial.

Para el caso de caseta de aperos la altura máxima será de 4,5 m.

VI. La parcela mínima edificable será de 7.500 m<sup>2</sup> para construcciones destinadas a explotaciones agropecuarias, forestal, cinegética, piscícola o análoga que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca. Para vivienda residencial autónomo vinculado a explotación agrícola, la parcela mínima edificable se establece en 15.000 m<sup>2</sup>, y su permanencia queda vinculada al mantenimiento efectivo de la explotación servida.



Para el resto de edificaciones, construcciones e instalaciones, la parcela edificable será de 15.000 m<sup>2</sup>, con las salvedades establecidas en la ley de ordenación territorial y urbanística y salvo que el planeamiento territorial establezca una distinta.

- VII. En este suelo se podrán admitir las peticiones de emplazamiento de industrias que ofrezcan características especiales a juicio del Ministerio de Industria, por requerir una localización condicionada a las materias primas a utilizar o de los servicios, así como aquellas que en virtud de su calificación de peligrosas o insalubres y cuando, por las circunstancias concurrentes e importancia de las empresas, puedan resolver por sí mismas los accesos y las comunicaciones, los servicios de agua industrial o potable, la evacuación de los residuos, dotación de energía y los problemas residenciales de su personal.

En todo caso será preceptivo el informe previo favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, así como su posterior aprobación, por los trámites reglamentariamente previstos (artículos 29 a 33 del "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas", Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, BOE del 7 de diciembre y artículos 3 al 7 de la "Instrucción para aplicación del Reglamento de Actividades Molestas", Orden de 15 de marzo de 1963, BOE de 2 de abril de 1963.

Por lo que se refiere a la localización concreta del suelo más indicado para este tipo de industrias se recomiendan unos terrenos que son de propiedad municipal, situados al Noroeste del casco urbano a unos 2 km. del mismo por la carretera Comarcal 520 de Cáceres a Villanueva de la Serena, y limitados por el río Búrdalo y la carretera citada.

Dichos terrenos reúnen las siguientes condiciones:

- Accesibilidad: por la carretera Comarcal 520 de Cáceres a Villanueva de la Serena. Se comunica además con la carretera Nacional Radial V de Madrid a Badajoz (distante 3 km por la comarcal antes citada) y con la Nacional 430 de Badajoz a Valencia por Almansa (distante otros 3 km por la misma carretera comarcal citada anteriormente).
- Propiedad del Suelo: Los terrenos son propiedad del Ayuntamiento de Santa Amalia.
- Capacidad de carga del terreno: Media-alta.
- Asiento del terreno: Los asientos absolutos son medios y los diferenciales poco importantes.
- Características hidrológicas: Los materiales son semipermeables y el drenaje es favorable (suficiente). Los terrenos están rodeados por el Sur y el Este por el río Búrdalo.



- Topografía: Las pendientes son intermedias y bajas.
- Extensión: Comprende un total de 20 ha.
- Situación: Se acompaña croquis a continuación.

VIII. No se permitirá que la situación, masa o altura de los edificios, muros, tapias y/o cierres, o la instalación de otros elementos cualesquiera rompan la armonía del ambiente o desfiguren la perspectiva propia del mismo.

Se prohíben las edificaciones características de las zonas urbanas.

En todo caso los materiales utilizados en cubiertas y fachadas entonarán, en color y textura, con el paisaje y con las construcciones usuales y próximas.



## ANEXO II

### RESUMEN EJECUTIVO

Promotor.

Ayuntamiento de Santa Amalia.

Ámbito de la modificación.

La de modificación opera sobre el artículo. 5.4.3. Reglamentación de las actuaciones en suelo no urbanizable, dentro del punto 5.4 Normas específicas del suelo no urbanizable, documento 5, Normas Urbanísticas Reguladoras, pertenecientes a las Normas Subsidiarias de Santa Amalia.

Fines y objetivos.

Los objetivos de la presente modificación son:

Se modifican los artículos de las NNSS de Santa Amalia, en concreto el artículo 5.4.3 Reglamentación de las actuaciones en suelo no urbanizable, del apartado 5.4 Normas específicas en suelo no urbanizable, adaptándolos a lo dispuesto en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

De esta manera se adecua la normativa municipal vigente a la autonómica, permitiendo con ello la posibilidad de hacer más accesible la realización de actividades en suelo rústico, como la construcción de naves dedicadas o vinculadas a la ganadería, al cultivo, o a cualquier otra actividad, elementos fundamentales dentro de la economía local, así como marcar la parcela mínima a lo establecido en la normativa autonómica sectorial correspondiente. La modificación también pretende ajustar los parámetros edificatorios y linderos a lo establecido en la legislación autonómica.

Memoria justificativa.

Alcance y contenido de la modificación:

La propuesta de modificación opera sobre el artículo. 5.4.3. Reglamentación de las actuaciones en suelo no urbanizable, dentro del punto 5.4. Normas específicas del suelo no urbanizable, documento 5. Normas Urbanísticas Reguladoras, pertenecientes a las Normas Subsidiarias de Santa Amalia.



Posibles efectos medioambientales.

La presente modificación puntual fue sometida al trámite de evaluación ambiental conforme determinan los artículos 38 y 49 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

A tal efecto, la Dirección General de Sostenibilidad de la Consejería para la Transición Ecológica y Sostenibilidad, mediante Resolución de 20 de junio de 2022, 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, consideró que no es previsible que la modificación puntual n.º 9 de las Normas Subsidiarias de Santa Amalia 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.

Ámbito de aplicación. Todo el suelo no urbanizable de Santa Amalia.

**ANEXO III****REGISTRO ÚNICO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE  
EXTREMADURA (ARTÍCULO 59 DE LA LOTUS)**

Sección 2.ª: R.º de Instrumentos de Planeamiento Territorial y Urbanístico.

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio, adscrito a esta Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda

**CERTIFICA:**

Que con fecha 14/05/2024 y n.º BA/018/2024, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 9 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para adaptar el artículo 5.4.3 "Reglamentación de las actuaciones en suelo no urbanizable" a lo dispuesto en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

Municipio: Santa Amalia.

Aprobación definitiva: 29 de febrero de 2024.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la conformidad de su contenido con la legalidad de ordenación territorial y urbanística, se realiza sin perjuicio del deber de la Administración Actuante a sujetar sus documentos a posteriores formalidades, y se practica únicamente a los efectos previstos en el artículo 57.6 y 59, 1 y 4 de la LOTUS y 71.2.a y 5 de su Reglamento (DOE de 28-12-21).

Mérida, 14 de mayo de 2024.

• • •

