CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA

ACUERDO de 30 de abril de 2025, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 2/2023 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Montijo para la adaptación de las condiciones particulares del suelo no urbanizable (suelo rústico) a las determinaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS). (2025AC0050)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en adelante CUOTEX, en sesión celebrada el 30/04/2025, adoptó el siguiente acuerdo sobre el asunto epigrafiado:

I. Antecedentes.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 26/10/2023 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 30/01/2024 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de su Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 25/04/2024.

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 13/09/2023.

Tras el anterior acuerdo de la CUOTEX de 19/12/2024, que dejó en suspenso la aprobación definitiva, el Ayuntamiento remite una nueva propuesta que ha sido objeto de aprobación por el Pleno municipal en su sesión de 27/03/2025.

II. Competencia.

Montijo 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, en adelante 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.b) de la LOTUS), 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 a la CUOTEX, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva.

III. Procedimiento.

Montijo 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, en adelante 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, según la disposición transitoria segunda 3.e) de la LOTUS.

IV. Análisis.

1. La modificación puntual planteada tiene como objeto, a grandes rasgos, la adaptación de determinadas condiciones particulares del suelo no urbanizable a la regulación establecida en la LOTUS y su desarrollo reglamentario. En concreto, se realizan los siguientes cambios:

— Se redefine el parámetro relativo al "riesgo de formación de nuevo tejido urbano" (artículo 11.3).

— Se modifican los parámetros relativos a la distancia a linderos y a la distancia mínima a suelo urbano y urbanizable de determinadas construcciones en suelo no urbanizable. También se modifican las condiciones relativas a la tipología, edificabilidad, ocupación y altura de las edificaciones en suelo rústico (artículo 11.6).

— Se modifica el sistema de usos previsto en las Normas Subsidiarias para su adaptación a la estructura de usos establecida en la LOTUS.

— Se propone una nueva regulación sobre las determinaciones de superficie mínima en suelo no urbanizable (artículo 11.4).

— Y se actualiza las condiciones de parcelación con el fin de regular de forma expresa las condiciones de parcela mínima edificable (artículo 11.5).

De la memoria se desprende que la finalidad de la propuesta es facilitar la implantación de actividades en el suelo rústico para el desarrollo económico del municipio, adaptando su regulación a la legislación vigente.

2. El asunto fue examinado en anterior sesión de la CUOTEX de 19/12/2024, 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 ratificada mediante nuevo acuerdo plenario de 27/03/2025.

3. 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, en adelante RGLOTUS, con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.e) de la LOTUS.

4. Se ha seguido el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada previsto en la Ley 16/2015 de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, dando como resultado la formulación del informe ambiental estratégico por la Dirección General de Sostenibilidad mediante Resolución de 13/09/2023, 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 cuatro años desde su publicación en el DOE, que se realizó el 25/09/2023.

5. El expediente contiene los informes favorables, condicionados y de no afectación a sus intereses de los órganos sectoriales afectados, sin que conste ninguna observación que impida continuar con la tramitación del expediente, más allá de las advertencias para la futura autorización de actividades y construcciones o edificaciones al amparo de esta modificación puntual del planeamiento urbanístico.

6. Se ha seguido el procedimiento previsto en el artículo 49 la LOTUS para modificar las determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento urbanístico, de acuerdo con el artículo 50.4 de la LOTUS, todo ello de acuerdo con lo señalado en su disposición transitoria segunda.

7. En cuanto al fondo, siendo el objeto de la modificación la adaptación de determinadas condiciones particulares del suelo no urbanizable a la regulación establecida en la LOTUS y su desarrollo reglamentario, la regulación propuesta se ajusta a la legislación urbanística, adaptando sus determinaciones a la ordenación y previsiones del artículo 46 y siguientes de la LOTUS.

   No obstante, respecto de la regulación que se plantea en el artículo 11.6 sobre la distancia que deben guardar las edificaciones en suelo no urbanizable con el suelo urbano o urbanizable, no se debe perder de vista lo previsto en el artículo 65.3 de la LOTUS sobre el riesgo de formación de nuevo tejido urbano, existiendo dicho riesgo cuando, entre otras cuestiones, existan de forma previa más de 3 edificaciones que resulten inscritas, total o parcialmente, en un círculo de 150 m de radio.

   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 (artículo 69 del RGLOTUS).

   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 recoja 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 de conformidad con el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, 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, según los artículos 10, 14.1 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estimen procedente.

Mérida, 19 de mayo de 2025.

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 epigrafiada por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 30 de abril de 2025, se modifican los artículos 11.3, 11.4, 11.5, 11.6, 11.7, 11.8, 11.9, 11.10, 11.12, 11.13, 11.14, 11.15 y 11.16 del "Capítulo 11: Condiciones particulares para el suelo no urbanizable" de la normativa urbanística vigente y se introduce el "Anexo III: Afecciones en suelo no urbanizable derivadas de la legislación sectorial", quedando como sigue:

ARTICULO 11.3. RIESGO DE FORMACION DE NUEVO TEJIDO URBANO.

De acuerdo con lo establecido en la legislación autonómica, no podrán realizarse obras, edificaciones o actos de división del suelo que supongan riesgo de formación de nuevo tejido urbano. A estos efectos, no suponen riesgo de formación de nuevo tejido urbano las rehabilitaciones, reformas o ampliaciones de edificaciones existentes previamente autorizadas.

Se entenderá que existe riesgo de formación de nuevo tejido urbano cuando se den las circunstancias recogidas en el artículo 65 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura o en la disposición legal que, en su caso, la sustituya.

ARTICULO 11.4. SUPERFICIE MINIMA EDIFICABLE.

La superficie mínima de suelo no urbanizable que sirva de soporte físico a edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta será de 1,5 hectáreas, para cualquier tipo de suelo (secano, regadío, etc.), pudiendo vincularse fincas completas o parte de ellas.

Las superficies mínimas reguladas en el presente artículo podrán ser cumplidas sobre una o varias parcelas colindantes. En este último caso se podrá condicionar la licencia o acto legitimador análogo a la agrupación de las parcelas o a la vinculación legal de todas las parcelas afectadas a las obras autorizadas.

En el caso de rehabilitación de edificaciones, construcciones o instalaciones tradicionales construidas al amparo de título habilitante antes del 27 de junio de 1989, y situadas en parcelas inferiores a 1,5 hectáreas, se considerará bastante la parcela preexistente siempre que no haya sido dividida en los 5 años inmediatamente anteriores.

En los casos de ampliación, renovación o mejora de actividades agroindustriales, así como las actividades destinadas a economía verde y circular que deban tener su implantación en suelo rústico, situadas en parcelas inferiores a 1,5 hectáreas, se considera capaz la parcela preexistente, siempre que no haya sido dividida en los 5 años inmediatamente anteriores. Este tipo de instalaciones podrán contar con ocupaciones superiores a las genéricamente permitidas siempre que se justifique debidamente.

Además, en los usos dotacionales, productivos, agropecuario y terciarios y los destinados a alojamientos turísticos o estaciones de servicio, en la resolución por la que se acuerde el otorgamiento de la calificación rústica y a instancias del interesado, podrá disminuirse la superficie mínima exigible, aunque ello suponga unos parámetros de ocupación o densidad superior a los establecidos en los indicadores de sostenibilidad territorial, siempre que el acto pretendido sea conforme con la normativa urbanística municipal.

ARTICULO 11.5. INDIVISIBILIDAD DE LAS PARCELAS.

De acuerdo con lo determinado al respecto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística y en la legislación agraria, se establece como parcela mínima a los efectos de cualquier acto de

segregación, división o fraccionamiento sobre este tipo de suelo, aquella cuya superficie sea igual o superior a la señalada por la unidad mínima de cultivo en la normativa vigente.

Particularmente y a los efectos de la presente normativa, será indivisible toda parcela o porción de terrenos en la que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a) Las que cuenten con una superficie inferior al doble de la unidad mínima de cultivo, salvo que el exceso sobre ésta se adquiera simultáneamente por la persona propietaria del terreno colindante, con el fin de agruparlo y formar una nueva finca que cumpla con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Las parcelas que hayan agotado las posibilidades edificatorias otorgadas por estas NNSS.

c) Las parcelas en suelo rústico vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellas.

ARTICULO 11.6. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones que pudieren llegar a realizarse en esta clase de suelo obedecerán siempre al carácter aislado de las mismas, señalándose a tal efecto una separación mínima de los linderos de la parcela de 3 m, y de 5 m a ejes de caminos públicos o vías públicas de acceso, salvo en el caso de infraestructuras públicas de servicio. Deberán respetarse en todo caso respecto de la distancia a todo tipo de infraestructuras y elementos de dominio público (carreteras, caminos y vías pecuarias, infraestructuras ferroviarias, cauces y masas de agua, canales y acequias, etc.)las limitaciones establecidas en la legislación específica aplicable.

En el caso de proyectos unitarios que se implanten sobre varias parcelas colindantes, cuya superficie conjunta sea igual o superior a la regulada como mínima edificable en el artículo 11.4, la separación mínima a linderos se entenderá respecto del perímetro exterior de la agrupación considerada.

Así mismo, todas las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta, deberán separarse una distancia no menor de 300 m, medidos en proyección sobre el plano horizontal, del límite de suelo urbano o suelo urbanizable con actuación urbanizadora aprobada, salvo las excepciones contempladas en la legislación autonómica de aplicación.

En los casos de ampliación, renovación o mejora de actividades agropecuarias y agroindustriales existentes con anterioridad a la aprobación de estas Normas, no serán de aplicación la distancia mínima a linderos y a los límites del suelo urbano o urbanizable con actuación urbanizadora aprobada, señalados anteriormente. Tampoco será de aplicación para uso de equipamientos o de infraestructuras o estaciones de servicio asiladas.

Lo dicho en el párrafo anterior será válido tanto para nuevas actuaciones como para expedientes de legalización de actuaciones existentes.

ARTICULO 11.7. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.

Los tipos a que habrán de atenerse las edificaciones que se realicen en el suelo no urbanizable serán los siguientes, según el objeto de la actuación:

a) Las edificaciones o construcciones destinadas a la explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o análoga serán de tipo nave industrial o edificación aislada.

b) Para residencial autónomo se prescribe con carácter único el tipo de edificación aislada.

c) Para edificaciones destinadas a otros usos distintos de los anteriores se admiten las tipologías de edificación aislada y nave industrial, con la salvedad de que la distancia de los cuerpos de edificación a los linderos de la parcela no serán inferiores a la separación mínima que se establece en el artículo anterior.

Vinculados a los usos propios de la naturaleza del suelo no urbanizable, podrán levantarse para su utilización como “casetas de aperos”, con independencia de la superficie del terreno y previa obtención de la licencia correspondiente, construcciones de sencillez técnica y de escasa entidad

constructiva, que no tengan carácter residencial y que se desarrollen en una sola planta y no afecten a la seguridad de las personas.

El interior no podrá compartimentarse, con la excepción de un único espacio diferenciado, de superficie útil inferior a 5 m2 y destinado a higiene personal (baño o aseo). Las cubiertas serán a una o dos aguas y no dispondrán de más huecos en su cerramiento que el de acceso, admitiéndose dos aperturas de ventilación de 0,3 x 0,3 m de tamaño máximo, situadas a una altura no inferior a 2 metros y en paramentos enfrentados. El suministro eléctrico, en su caso, será resuelto con generadores eléctricos o paneles solares fotovoltaicos. En caso de disponer de suministro de agua debidamente registrado o autorizado por la Confederación Hidrográfica del Guadiana, podrán contar con instalación de fontanería y saneamiento mediante fosa séptica, con depuración previa al vertido, debiendo contar ésta también con autorización del organismo de cuenca, y mantener en todo momento contrato de limpieza periódica por empresa especializada.

El resto de la parcela deberá conservar ineludiblemente un uso agrícola.

ARTICULO 11.8. OCUPACION.

La superficie de parcela a ocupar por la edificación será del 5% para construcciones destinadas a residencial autónomo y del 25% para edificaciones, construcciones o instalaciones destinadas a la explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o análoga y para el resto de usos que puedan autorizarse.

Dicho límite general podrá superarse en el caso de instalaciones de producción de energías renovables.

En el caso de elementos e instalaciones vinculados a la actividad agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o análoga y a los de utilidad pública o interés social, tales como silos de almacenamiento prefabricados, tolvas, balsas, depósitos al aire libre y otros equipos de producción o elementos de similar naturaleza, la superficie de suelo ocupada por los mismo no se incluirá en el límite anterior, pudiendo ocupar la suma de todos ellos un máximo adicional del 20% de la superficie de la parcela.

Sobre una misma parcela sólo podrá construirse una única “caseta de aperos”.

ARTICULO 11.9. NUMERO DE PLANTAS.

El número máximo de plantas que sobre la rasante del terreno natural podrá edificarse, según el tipo de edificación permitido, será el siguiente:

- Edificación aislada:
  Para uso residencial autónomo, agropecuario, forestal, cinegético, piscícola o análogo: Dos plantas.
  Para uso distinto de los anteriores: Tres plantas.
- Nave Industrial: Una planta (con posibilidad de entreplanta en las condiciones generales expresadas en la presente normativa).

El cómputo del número de plantas proyectado se realizará en forma análoga a la señalada para el suelo urbano.

ARTICULO 11.10. ALTURA DE EDIFICACION.

Las alturas máximas de edificación autorizadas serán las siguientes, según el tipo de edificación:

- Edificación aislada:
  Tres plantas: 10,50 metros.
  Dos plantas: 7,50 metros.
- Nave Industrial: 7,50 metros.

En el caso de elementos e instalaciones como silos de almacenamiento prefabricados, tolvas, balsas, depósitos al aire libre y otros equipos de producción o elementos de similar naturaleza, vinculados a la actividad agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o análoga y al resto de usos que en su caso se autoricen, no se considerará el límite de altura anterior.

Así mismo, siempre que quede debidamente acreditada la necesidad de cubrición de los mismos o su alojamiento en construcción o edificación, no será de aplicación la limitación de altura anterior, en la parte estrictamente necesaria y exclusivamente para estos elementos.

Las casetas de aperos tendrán una altura máxima de 4 m.

ARTICULO 11.12. EDIFICABILIDAD.

La superficie máxima edificable sobre una parcela o porción de terreno, será la resultante de multiplicar la superficie de los mismos por el coeficiente de edificabilidad correspondiente, que, según el fin a que se destina la construcción, será el siguiente:

- Edificaciones destinadas a uso residencial autónomo: 0,10 m^2/m^2.
- Edificaciones o construcciones destinadas a la explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o análoga y al resto de usos permitidos o autorizables: 0,25 m^2/m^2.

Las "casetas de aperos" definidas en el artículo 11.7 podrán tener una superficie máxima de 25 m^2, incluyendo porches y cualquier otro elemento constructivo (cuya superficie computará al 100%).

ARTICULO 11.13. USOS NATURALES Y VINCULADOS.

Sobre el suelo clasificado como no urbanizable se permite, con carácter general y en las condiciones establecidas en estas normas y en la legislación vigente, los usos naturales y vinculados entendidos de la siguiente forma:

- Usos naturales:

  La explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o análoga, conforme a la naturaleza del terreno, sin incurrir en transformación del mismo y empleando medios técnicos ordinarios, así como los cultivos relacionados con el desarrollo científico agropecuario.
- Usos vinculados:

  a) La explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o análoga, conforme a la naturaleza del terreno, realizando obras, edificaciones, construcciones o instalaciones sujetas a control urbanístico, siempre que no se destinen a la transformación de productos.

  b) 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. Se entenderá cumplido lo anterior cuando se cumpla lo siguiente:

     1. Inscripción de la finca en el Registro de Explotaciones Agrarias (o equivalente).
     2. Superficie mínima de la finca: 45 hectáreas para regadío y 120 hectáreas para secano.
     3. Superficie útil máxima de la vivienda: 80 m2
     4. Inscripción permanente en el padrón municipal de al menos una persona.

Los usos naturales no son objeto de control urbanístico.

Los usos vinculados sí están sujetos a control municipal.

ARTICULO 11.14. USOS PERMITIDOS Y AUTORIZABLES.

Se consideran Usos Permitidos en suelo no urbanizable los siguientes:

a) La explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o análoga, independiente de la naturaleza del terreno, realizando obras, edificaciones, construcciones o instalaciones sujetas a control urbanístico.

b) 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.

c) El alojamiento y el turismo rural, la hostelería y servicios auxiliares imprescindibles.

d) Producción de energías renovables, hasta 5 MW de potencia instalada.

e) Los usos vinculados a la economía verde y circular, que deban tener lugar necesariamente en suelo rústico por sus especiales condiciones y características, que seguidamente se enumeran:

1. Gestión forestal y obtención, tratamiento y primera transformación de biomasa.
2. Plantas de tratamiento de biorresiduos - lombricultura.
3. Utilización de las cenizas volantes y lodos de depuradoras.
4. Instalaciones de tratamiento y revalorización de purines y estiércol.
5. Gestión de residuos procedentes de explotaciones agropecuarias y balsas de evaporación
6. Gestión de residuos sólidos urbanos y aguas residuales urbanas
7. Gestión de residuos de construcción y demolición.

f) Residencial autónomo

g) Usos dotacionales de Equipamientos o Infraestructuras.

Se consideran usos autorizables en suelo no urbanizable los siguientes:

a) Los recogidos en los apartados a), b), c) d) y e) anteriores sobre usos permitidos, cuando requieran autorización ambiental o comunicación ambiental autonómica o cuando afecten a más de un término municipal.

b) La transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o extractiva y el almacenamiento y la comercialización in situ de productos del sector primario o bienes y productos necesarios para explotaciones de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o extractiva (como piensos, fertilizantes, maquinaria y equipamiento agrícola y ganadero, etc.), que no procedan de la propia explotación y que deberán ser conforme, en todo caso, con su legislación específica.

c) La actividad productiva, transformadora, o de almacenamiento, de productos de naturaleza no agropecuaria.

d) La producción de energías renovables.

Los Usos Permitidos y los Usos Autorizables en suelo no urbanizable, estarán sujetos a control urbanístico municipal, previa obtención de la calificación rústica.

ARTICULO 11.15. USOS PROHIBIDOS O INCOMPATIBLES.

En principio se consideraran incompatibles o inadecuados para esta clase de suelo, prohibiéndose en consecuencia su implantación en el mismo, los siguientes usos y categorías:

- Residencial de 2ª categoría (vivienda plurifamiliar).
- Industrial no incluido entre los autorizables señalados en el artículo anterior.
- Público y terciario en categorías comercial (con las excepciones del artículo anterior), garajes y aparcamientos cerrados y oficinas (siempre que no sean usos complementarios del uso principal).

Aquellos usos no prohibidos expresamente se considerarán autorizables, dependiendo su autorización, en última instancia, de que quede acreditada su compatibilidad con la conservación de las características ambientales, edafológicas o los valores singulares del suelo, mediante el informe del organismo que tenga entre sus funciones la protección de los valores que indujeron la inclusión del suelo en una concreta categoría.

ARTICULO 11.16. DISPOSICIONES GENERALES.

1. Todas las edificaciones destinadas a los distintos usos autorizados por estas Normas cumplirán, además de las condiciones señaladas en ellas, todas y cada una de las determinaciones que sobre la misma se establecen, o puedan establecerse, en la legislación y disposiciones oficiales, generales o específicas, que les sean de aplicación.

2. Las edificaciones destinadas a vivienda familiar, cumplirán las normas que respecto de las condiciones de las piezas, patios y escaleras, y de aislamiento se establecen para el suelo urbano en la presente normativa.

ANEXO III: AFFECCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

El artículo 10 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, establece que, "con independencia de la categorización y de forma superpuesta, los instrumentos de ordenación, bien territorial o urbanística, que ordenen el suelo rústico establecerán las zonas de afección derivadas de la legislación sectorial con las limitaciones de usos resultantes, en su caso".

Así mismo, determina que deberá incluirse un plano de información de afecciones y una ficha detallada de cada ámbito de afección.

La Disposición Transitoria Segunda de la Ley 11/2018, de 21 de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura, establece la equivalencia, a efectos de régimen de suelo, entre Suelo Rústico y Suelo No Urbanizable, para los municipios con planeamiento vigente a la entrada en vigor de la ley.

En el caso de la localidad de Montijo, dada la antigüedad de nuestro planeamiento urbanístico vigente (revisión nº 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de Montijo, aprobada definitivamente el 6 de mayo de 1991) y no existiendo planeamiento territorial de aprobado, no existe documentación alguna referente a las afecciones provocadas por la legislación sectorial en el suelo no urbanizable o rústico.

Con motivo de la tramitación de una modificación puntual de nuestras NNSS, se recibió informe sectorial del organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Guadiana) en el que se requería la necesidad de incorporar la cartografía existente de zonas inundables a sus determinaciones, así como las limitaciones a los usos del suelo asociadas a estas zonas.

En consecuencia, con objeto de atender el requerimiento del organismo de cuenca y de cualesquiera otros que en el futuro puedan requerirlo, se ha decidido incorporar a la normativa de ordenación de nuestras Normas Subsidiarias un nuevo Anexo, que se añade a los existentes (Anexo I: Fichas de Actuaciones en Suelo Urbano y Anexo II: Fichas de Sectores de Suelo Urbanizable).

En el presente Anexo III: Afecciones en suelo rústico derivadas de la legislación sectorial, se incorpora la información relativa a la delimitación de zonas de afección derivadas del régimen y aprovechamiento de las aguas continentales, o a los usos permitidos en terrenos de Dominio Público Hidráulico (DPH) y en sus zonas de servidumbre y policía, de conformidad con el informe emitido por el organismo de cuenca.

Así mismo, se remite, con carácter genérico, a las limitaciones de uso y afecciones derivadas del resto de legislación sectorial que, en cada caso, pueda resultar de aplicación para la implantación de usos o actividades y la ejecución de obras, construcciones o instalaciones vinculadas a las anteriores.

1. AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL. RÉGIMEN GENERAL

En el Suelo No Urbanizable del término municipal de Montijo, para la implantación de usos o actividades y la ejecución de obras, construcciones o instalaciones vinculadas a las anteriores, que pudieran ser susceptibles de causar impacto sobre cuestiones reguladas en la distinta normativa sectorial vigente en cada momento, deberán recabarse, con carácter previo a su autorización (en el caso de actos sometidos a control administrativo previo) o puesta en conocimiento (actos sometido a comunicación previa o declaración responsable) las autorizaciones, concesiones o informes vinculantes que en cada caso sean necesarios y/o preceptivos.

Con carácter general y no exhaustivo, para la autorización y ejecución de actos de naturaleza urbanística en suelo no urbanizable, deberá acreditarse de forma fehaciente, mediante el correspondiente informe, autorización o concesión, el cumplimiento de la normativa sectorial en materia de:

- Medio Ambiente
- Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas
- Montes o Terrenos forestales.
- Protección del Dominio Público Hidráulico
- Regadíos
- Patrimonio Cultural
- Infraestructuras rurales (Vías Pecuarias y caminos)
- Carreteras (estatales, autonómicas o provinciales)
- Infraestructuras Ferroviarias

En el presente Anexo III, podrán recogerse con carácter particular, la delimitación de éstas y otras afecciones sectoriales así como el régimen de usos y actividades derivados de las mismas.

2. AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN EN MATERIA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO DEL ESTADO.

Para la implantación de actividades en suelo rústico habrá de valorarse si pueden ser susceptibles de causar impactos sobre el agua, y/o de generar nuevas demandas hídricas, por lo que se deberán tener en cuenta las siguientes limitaciones y prescripciones, en el ámbito de las competencias del Organismo de Cuenca (Confederación Hidrográfica del Guadiana).

Afección al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales, o a los usos permitidos en terrenos de Dominio Público Hidráulico (DPH) y en sus zonas de servidumbre y policía.

a) Cauces, zona de servidumbre, zona de policía y riesgo de inundación:

Por el término municipal de Montijo discurren, entre otros, el río Guadiana, el río Alcazaba, el río Lácara y el arroyo de las Cabrillas.

Para éstos y para el resto de los cauces, en la totalidad del término municipal, que constituyan el DPH del Estado, definido en el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA), se deberá tener en cuenta:

Conforme al artículo 72 del Reglamento del DPH, aprobado por el R.D. 849/1986, de 11 de abril, **la utilización o el aprovechamiento por los particulares de los cauces o de los bienes situados en ellos requerirá la previa autorización administrativa, todo ello sin perjuicio de los casos en los que sea de aplicación la tramitación de una correspondiente declaración responsable**. La tramitación de expedientes de autorización de obras dentro, o sobre, el DPH se realizará según el procedimiento normal regulado en los artículos 53 y 54, con las salvedades y precisiones que en aquel se indican.

En ningún caso se autorizará dentro del DPH la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 51.3 del Reglamento del DPH.

Asimismo, de acuerdo con los artículos 6 y 7 del Reglamento del DPH, los terrenos (márgenes) que lindan con los cauces, están sujetos en toda su extensión longitudinal a:

- una **zona de servidumbre** de 5 metros de anchura para uso público, con los siguientes fines: protección del ecosistema fluvial y del DPH; paso público peatonal, vigilancia, conservación y salvamento; y varado y amarre de embarcaciones en caso de necesidad.

- una **zona de policía** de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce (que incluye también la zona de servidumbre). Conforme al artículo 9.4 del Reglamento del DPH, la ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía, deberá contar con la correspondiente autorización administrativa previa o declaración responsable ante el Organismo de cuenca, que se tramitará conforme al artículo 78 y siguientes del Reglamento del DPH. Tanto la autorización como la declaración responsable, en función del caso, serán independientes de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas.

De acuerdo con el artículo 78 ter.1 del Reglamento del DPH, para actividades y usos del suelo no incluidos en el artículo 78 bis que puedan alterar el relieve natural, para la reparación de edificaciones existentes con cambio de uso, o para realizar cualquier tipo de construcción, será necesario la obtención de una autorización previa del organismo de cuenca, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o sectorial, hubieran sido informados por el Organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto. En todos los casos, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento urbanístico deberán ser comunicados al Organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al DPH y a lo dispuesto en los artículos 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis del propio Reglamento.

La **zona de flujo preferente (ZFP)**, definida en el artículo 9.2 del Reglamento del DPH es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

A los efectos de la aplicación de la definición anterior, se considerará que pueden producirse graves daños sobre las personas y los bienes cuando las condiciones hidráulicas durante la avenida satisfagan uno o más de los siguientes criterios:

a) Que el calado sea superior a 1 m.
b) Que la velocidad sea superior a 1 m/s.
c) Que el producto de ambas variables sea superior a 0,5 m2/s.

Se entiende por vía de intenso desagüe la zona por la que pasaría la avenida de 100 años de periodo de retorno sin producir una sobreelevación mayor que 0,3 m, respecto a la cota de la lámina de agua que se produciría con esa misma avenida considerando toda la llanura de inundación existente. La sobreelevación anterior podrá, a criterio del organismo de cuenca, reducirse hasta 0,1 m cuando el incremento de la inundación pueda producir graves perjuicios o aumentarse hasta 0,5 m en zonas rurales o cuando el incremento de la inundación produzca daños reducidos.

En la delimitación de la ZFP preferente se empleará toda la información de índole histórica y geomorfológica existente, a fin de garantizar la adecuada coherencia de los resultados con las evidencias físicas disponibles sobre el comportamiento hidráulico del río.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 9.2 del Reglamento del DPH, sobre la ZFP sólo podrán ser autorizadas aquellas actuaciones no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dichas zonas, en los términos previstos en los artículos 9 bis, 9 ter y 9 quáter del Reglamento del DPH.

Se considera zona inundable, según el artículo 14.1 del Reglamento del DPH, los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o

arroyos. Estos terrenos cumplen labores de retención o alivio de los flujos de agua y carga sólida transportada durante dichas crecidas o de resguardo contra la erosión. Estas zonas se declararán en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos.

La calificación como zonas inundables no alterará la calificación jurídica y la titularidad dominical que dichos terrenos tuviesen.

En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquéllas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa o declaración responsable de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4 del Reglamento del DPH, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen, tanto en el artículo 14 bis del Reglamento del DPH, como en el presente anexo.

Con objeto de dar cumplimiento a los artículos 11.2 del TRLA y 14.2 del Reglamento del DPH, en la Revisión y actualización del Plan de Gestión del Riesgo de Inundación (PGRI) de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Guadiana (DHGn), se puede observar que el río Guadiana y un tramo del arroyo de las Cabrillas, a su paso por ese T.M. están catalogados como Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI) y, por tanto, en estos tramos se dispone de los correspondientes Mapas de Peligrosidad por Inundación que estiman, entre otras cosas, el alcance de las avenidas para los periodos de retorno T10, T100 y T500, así como ZFP. Además, se dispone de la delimitación del DPH deslindado del río Guadiana.

La información gráfica disponible se reproduce lo fundamental en el mapa adjunto al presente Anexo III.

Para todos los cauces presentes en la totalidad del término municipal, además de lo establecido en los artículos 6 y 7 del Reglamento del DPH, se deberán tener en cuenta las siguientes limitaciones a los usos del suelo de sus zonas inundables:

2.1 Limitaciones a los usos en SUELO RURAL

I. En zona de flujo preferente:

Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del TRLA, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, el artículo 9 bis del Reglamento del DPH establece las limitaciones a los usos del suelo en ZFP:

En los suelos que se encuentren a fecha 30 de diciembre de 2016 en la situación básica de **suelo rural** (definida en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre), **no se permitirá la instalación de nuevas:**

a) Instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión; o centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población; o parques de bomberos, centros penitenciarios, instalaciones de los servicios de Protección Civil.

b) Edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie. Se exceptúan aquellas obras imprescindibles necesarias para adaptar las edificaciones existentes a la normativa sectorial correspondiente.

c) Acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados.

d) Depuradoras de aguas residuales urbanas, salvo en aquellos casos en los que se compruebe mediante un estudio de alternativas, que la ubicación propuesta es la idónea desde un punto de vista técnico, ambiental y económico o, en el caso de pequeñas poblaciones, que sus sistemas de depuración sean compatibles con las inundaciones. En estos casos excepcionales, se diseñarán teniendo en cuenta, además de los requisitos previstos en los artículos 246 y 259 ter, el riesgo de inundación existente, incluyendo medidas que eviten los eventuales daños que puedan originarse en sus instalaciones y garantizando que no se incremente el riesgo de inundación en Además, se informará al organismo de cuenca de los puntos de desbordamiento en virtud de la disposición adicional segunda. Quedan exceptuadas las obras de reposición, conservación, mejora y protección de las ya existentes.

e) Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica estancos de cualquier clase.

f) Granjas y criaderos de animales que deban estar incluidos en el Registro de explotaciones ganaderas.

g) Rellenos que modifiquen la rasante del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe. Este supuesto no es de aplicación a los rellenos asociados a las actuaciones contempladas en el artículo 126 ter (obras de protección, modificaciones en los cauces y obras de paso), que se regirán por lo establecido en dicho artículo.

h) Acopios de materiales que puedan ser arrastrados de forma que se pueda incrementar el riesgo de inundación aguas abajo o puedan degradar el DPH, o almacenamiento de residuos de todo tipo.

i) Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce. Excepcionalmente, cuando se compruebe con el correspondiente estudio que no existe otra alternativa mejor, podrá admitirse una ocupación parcial de la zona de flujo preferente, minimizando siempre la alteración del régimen hidráulico y que se compense, en su caso, el incremento del riesgo de inundación que eventualmente pudiera producirse. Quedan exceptuadas las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas, así como las obras de conservación, mejora y protección de infraestructuras lineales ya existentes. Las obras de protección frente a inundaciones se regirán por lo establecido en los artículos 126, 126 bis y 126 ter el entorno inmediato, ni aguas abajo.

Excepcionalmente se permite la construcción de pequeñas edificaciones destinadas a usos agrícolas con una superficie máxima de 40 m2, la construcción de las obras necesarias asociadas a los aprovechamientos reconocidos por la legislación de aguas, y aquellas otras obras destinadas a la conservación, adaptación y restauración de construcciones singulares, y en especial, las asociadas a los usos tradicionales del agua, siempre que se mantenga su uso tradicional o aquel que estuviese autorizado de forma previa al 30 de diciembre de 2016 y no permitiendo, en ningún caso, un cambio de uso salvo el acondicionamiento museístico, y siempre sujeto a una serie de requisitos.

II. En zona inundable:

Las nuevas actividades, edificaciones y usos asociados se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables.

En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:

Las instalaciones y edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando tras el correspondiente estudio, se certifique por las administraciones competentes en ordenación del territorio y urbanismo que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado a) del artículo 14 bis y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

Tanto en ZFP como en zona inundable, independientemente de la clasificación del suelo, para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable sobre el riesgo de inundación existente en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización.

En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

Para las nuevas edificaciones, con carácter previo al inicio de las obras, se deberá disponer, además, del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en ZFP o en zona inundable.

2.2 Perímetros captaciones abastecimiento:

En el T.M. de Montijo existe una captación de agua subterránea destinada a consumo humano, cuyo perímetro de protección está incluido en el apéndice 2 del Anejo 8 de la Memoria del Plan Hidrológico de la parte española de la DHGn, aprobado por Real Decreto 35/2023, de 24 de enero (BOE nº 35 de 10/02/2023).

Los perímetros de protección se limitan a proteger el área de llamada asociada a la captación de agua (con límites hidrogeológicos y zonas de recarga lateral).

Dentro de los perímetros de protección, y conforme al artículo 97 del TRLA, queda prohibida, con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 100 de la citada ley, el ejercicio de actividades susceptibles de provocar la contaminación o degradación del DPH.

Asimismo, los planes hidrológicos podrán además imponer limitaciones al otorgamiento de nuevas concesiones de aguas, autorizaciones de vertido u otras autorizaciones o concesiones de su competencia con objeto de reforzar la protección de las aguas superficiales y subterráneas en estos perímetros. Los perímetros de protección podrán imponer condicionamientos a otras actividades o instalaciones que puedan afectar a la calidad y cantidad de las aguas, de forma directa o indirecta, poniendo en riesgo la consecución de los objetivos establecidos en la normativa sobre calidad de las aguas de consumo humano.

2.3 Infraestructuras de titularidad del Organismo de cuenca

El T.M. de Montijo se encuentra dentro de la Zona Regable de Montijo. Deberán respetarse todas las infraestructuras de regadío, así como sus zonas expropiadas (ver mapa).

2.4 Consumo de agua

Con respecto a las actuaciones en suelo rústico que no cuenten con conexión a la red municipal y pretendan abastecerse a partir de una captación de aguas superficiales o subterráneas, se recuerda que el artículo 93.1 del Reglamento del DPH establece que todo uso privativo de las aguas no incluido en el artículo 54 del TRLA requiere concesión administrativa. Su otorgamiento será discrecional, pero toda resolución será motivada y adoptada en función del interés público. Las concesiones serán susceptibles de revisión con arreglo a lo establecido en el artículo 65 del TRLA.

Así mismo, toda nueva implantación de usos y actividades que fuera susceptible de causar impactos sobre el agua, y/o de generar nuevas demandas hídricas, deberá ser informada, preceptivamente, por el Organismo de cuenca.

2.5 Vertidos al DPH

Con respecto a las aguas residuales que pudieran generarse fuera del núcleo de población, en suelo que no disponga con conexión a la red municipal de saneamiento, se indica lo siguiente:

1. Si la parcela se ubica en una zona distante del núcleo urbano que cuenta con un número significativo de edificaciones y/o instalaciones susceptibles de generar aguas residuales urbanas o asimilables, será necesario dotar a la zona en cuestión de un sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales conjunto.

   Con carácter general, la autorización de múltiples vertidos en una misma zona geográfica dificulta el control y seguimiento de los vertidos, aumentando el riesgo de contaminación de las aguas continentales.

2. Si la parcela se ubica en una zona distante del núcleo urbano, en la que no concurre la circunstancia referida anteriormente, se podrán depurar las aguas residuales de forma individualizada y verterlas directa o indirectamente al DPH. De acuerdo a lo estipulado en el artículo 100 del TRLA, el promotor deberá solicitar la pertinente autorización de vertido, como se expone a continuación:

   - Autorización de vertido: La autorización de vertido tendrá como objeto la consecución del buen estado ecológico y químico de las aguas superficiales y buen estado químico de las aguas subterráneas, de acuerdo con las normas de calidad, los

objetivos ambientales y las características de emisión e inmisión establecidas en el Reglamento del DPH y en el resto de la normativa en materia de aguas. Especificará las instalaciones de depuración necesarias y los elementos de control de su funcionamiento, así como los límites cuantitativos y cualitativos que se impongan a la composición del efluente.

- Competencia para emitir la autorización de vertido: Cuando el vertido se realice en el ámbito de gestión de esta Confederación Hidrográfica, corresponde a este Organismo de cuenca emitir la citada autorización. Se deberá presentar solicitud y declaración de vertido, según modelo aprobado que se encuentra a disposición de los interesados en cualquiera de las sedes de esta CHGn y en la página web del Ministerio para la Transición Ecológica (www.miteco.gob.es) o de esta Confederación (www.chguadiana.es), incluyendo la documentación que en ella se indica.

- Cuando el sistema de depuración se complemente con una infiltración en el terreno, se deberá presentar estudio hidrogeológico que justifique el poder depurador del suelo y subsuelo, así como la inocuidad del vertido, de forma que el efluente no altere la calidad de las aguas subterráneas de la zona.

- Sistemas de control de los vertidos de agua residual: Según lo dispuesto en la Orden ARM/1312/2009, de 20 de mayo, por la que se regulan los sistemas para realizar el control efectivo de los volúmenes de agua utilizados por los aprovechamientos de agua del DPH, de los retornos al citado DPH y de los vertidos al mismo, de aplicación a todas las captaciones y vertidos, cualquiera que sea el título jurídico habilitante del mismo, sus características, su tamaño y finalidad, se informa que los titulares de vertidos autorizados al DPH quedan obligados a instalar y mantener a su costa un dispositivo en lámina libre para realizar un control de los volúmenes evacuados.

No obstante lo anterior, cuando la parcela se sitúa junto a embalses, zonas declaradas de baño, piscinas naturales, etc., las aguas residuales deberán ser gestionadas mediante el almacenamiento estanco (depósito), para su posterior retirada por gestor autorizado con la frecuencia adecuada. En principio, se entiende que no se producirá vertido al dominio público hidráulico, y que por tanto no se requiere la correspondiente autorización de vertido, a que hace referencia el Artículo 100 del TRLA. Sin embargo, al objeto de garantizar la no afección a las aguas, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

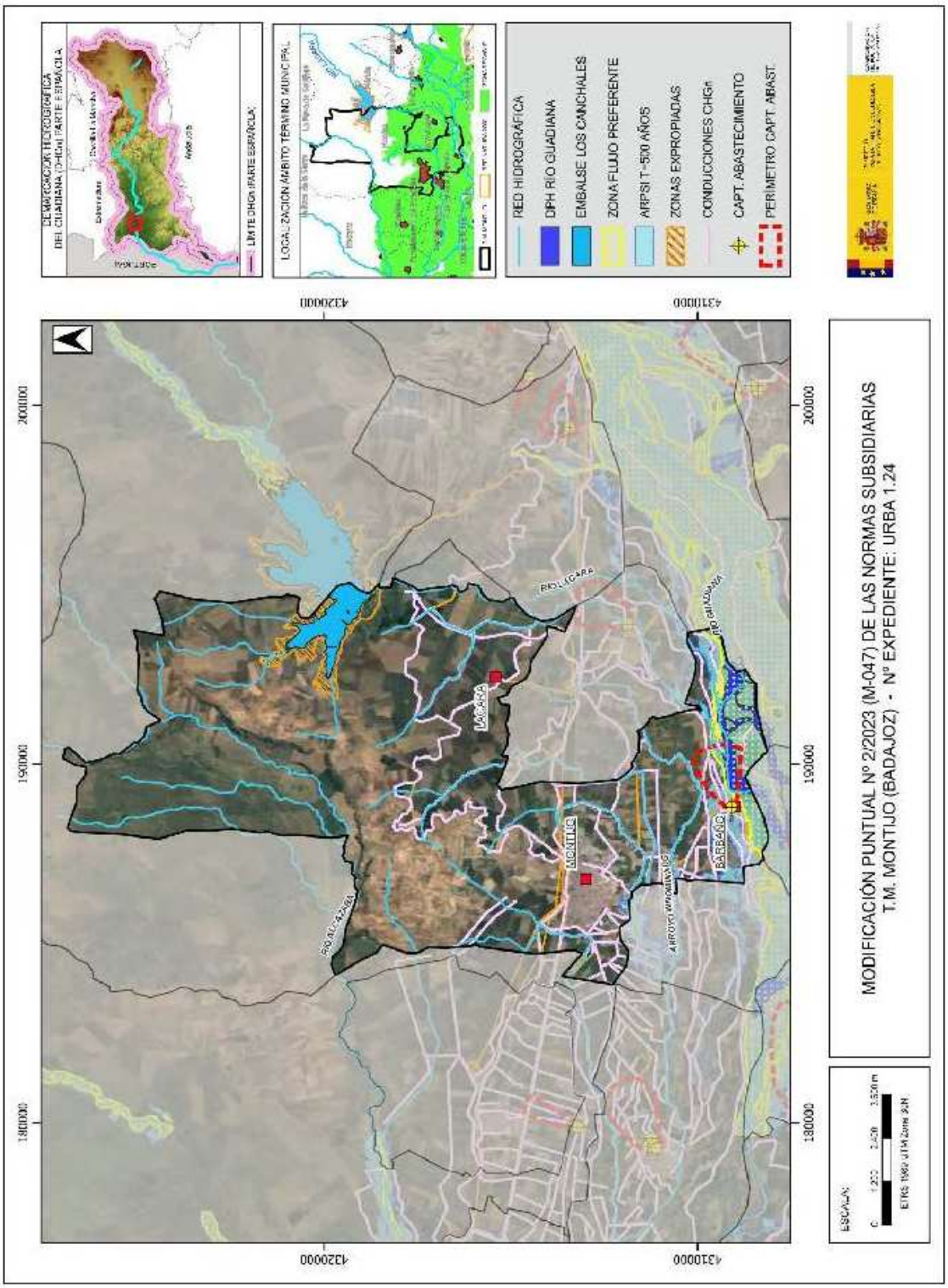
- El depósito para almacenamiento de aguas residuales debe ubicarse a más de 40 metros de pozos y de 25 metros de cauces o lechos del DPH.

- Se debe garantizar la completa estanqueidad del referido depósito. Para ello, el titular de la construcción debe tener a disposición de los Organismos encargados de velar por la protección del Medio Ambiente, a petición del personal acreditado por los mismos, el correspondiente certificado suscrito por técnico competente.

- El depósito deberá ser completamente estanco, de forma que no tenga salida al exterior y sólo exista una entrada del efluente y una boca superior por la que el gestor autorizado retire periódicamente las aguas residuales almacenadas en su interior. En la parte superior del depósito se debe instalar una tubería de ventilación al objeto de facilitar la salida de gases procedentes de la fermentación anaerobia.

- El depósito debe ser vaciado por un gestor de residuos debidamente autorizado de conformidad con la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, con la periodicidad adecuada para evitar el riesgo de rebosamiento del mismo. A tal efecto, debe tener a disposición de los Organismos encargados de velar por la protección del Medio Ambiente, a petición del personal acreditado por los mismos, la documentación que acredite la recogida y destino adecuados de las aguas residuales acumuladas en dicho depósito; y, asimismo, deberá comunicar a dichos Organismos cualquier incidencia que pueda ocurrir.

PLANO RESUMEN DE ARÉAS CON AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN EN MATERIA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO DEL ESTADO.



ANEXO II_RESUMEN EJECUTIVO

La Modificación puntual nº 2/2023 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Montijo, "para la adaptación de las condiciones particulares del suelo no urbanizable (suelo rústico) a las determinaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS) - MONTIJO (M-047)", ha sido redactada por Román Cortés del Arco, arquitecto municipal del Ayuntamiento de Montijo.

De acuerdo con lo establecido en el apartado 3.c) del artículo 25 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, se incluye como parte de este documento el preceptivo Resumen Ejecutivo, que incluye los siguientes aspectos mínimos:

Delimitación del ámbito de la modificación con plano de situación y alcance de la innovación.

La Modificación puntual nº 1/2023 (M-046), consistente en la adaptación de las condiciones particulares del suelo no urbanizable (suelo rústico) establecidas en el capítulo 11 de las NNSS de Montijo a las determinaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS) afecta a la totalidad del suelo rústico (suelo no urbanizable) del término municipal de Montijo.

Se presenta a continuación una relación comparada de los artículos afectados:

<table>
<tr><td colspan="2">CAPÍTULO 11. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE</td></tr>
<tr><td colspan="2">SECCIÓN 1ª: DISPOSICIONES GENERALES</td></tr>
<tr><td>Estado Actual</td><td>Estado Modificado</td></tr>
<tr><td colspan="2">Artículo 11.1. Ámbito de aplicación.</td></tr>
<tr><td>Las condiciones específicas que a continuación se establecen en este capítulo serán de obligado cumplimiento en las actuaciones a realizar en los terrenos del término municipal clasificados como suelo no urbanizable, es decir los terrenos exteriores a la delimitación del suelo urbano y zonas aptas para ser urbanizadas, que gráficamente se expresan en los Planos de Ordenación de estas Normas Subsidiarias.</td><td>Las condiciones específicas que a continuación se establecen en este capítulo serán de obligado cumplimiento en las actuaciones a realizar en los terrenos del término municipal clasificados como suelo no urbanizable, es decir los terrenos exteriores a la delimitación del suelo urbano y zonas aptas para ser urbanizadas, que gráficamente se expresan en los Planos de Ordenación de estas Normas Subsidiarias.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Artículo 11.2. Zonificación.</td></tr>
<tr><td>El Suelo No Urbanizable municipal antes definido se entenderá calificado según la siguiente zonificación:
a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Constituirán esta zona del suelo no urbanizable municipal las áreas de protección específica relativas a paisajes naturales y singularidades paisajísticas, vistas panorámicas, edificaciones características integradas en el paisaje, yacimientos arqueológicos o paleontológicos, parajes pintorescos, cauces, riberas de ríos, y demás elementos naturales que por su interés ecológico, paisajístico, histórico o artístico, se definan y delimiten en el correspondiente Plan Especial de Protección del Suelo No urbanizable, a formular en desarrollo de estas Normas.
b) Suelo No Urbanizable.
Integrado por el resto del suelo no urbanizable municipal no sujeto a especial protección. Las actuaciones edificatorias o de uso del suelo que se realicen en esta zona se regirán por las</td><td>El Suelo No Urbanizable municipal antes definido se entenderá calificado según la siguiente zonificación:
a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Constituirán esta zona del suelo no urbanizable municipal las áreas de protección específica relativas a paisajes naturales y singularidades paisajísticas, vistas panorámicas, edificaciones características integradas en el paisaje, yacimientos arqueológicos o paleontológicos, parajes pintorescos, cauces, riberas de ríos, y demás elementos naturales que por su interés ecológico, paisajístico, histórico o artístico, se definan y delimiten en el correspondiente Plan Especial de Protección del Suelo No urbanizable, a formular en desarrollo de estas Normas.
b) Suelo No Urbanizable.
Integrado por el resto del suelo no urbanizable municipal no sujeto a especial protección. Las actuaciones edificatorias o de uso del suelo que se realicen en esta zona se regirán por las</td></tr>
</table>

condiciones específicas que se establecen en las secciones subsiguientes a este capítulo.	condiciones específicas que se establecen en las secciones subsiguientes a este capítulo.
Artículo 11.3. Núcleo de población.	Artículo 11.3. Riesgo de formación de nuevo tejido urbano
Se define como núcleo de población, a los efectos de la presente normativa, la agrupación de edificaciones destinadas a vivienda familiar, en nº igual o superior a 10 viviendas, incluibles en un círculo de 200 metros de radio de acción con centro en la más interior de las edificaciones agrupadas, en la que concurren una o varias de las siguientes condiciones objetivas: - Distancia media entre edificaciones de la agrupación inferior a 30 metros. - Densidad de población superior a 0,5 familia/Ha en terrenos de secano y a 4 familia/Ha en suelo de regadío. - Distancia mínima desde los linderos exteriores de la agrupación a los límites del suelo urbano o urbanizable del término municipal o al núcleo de población más próximo, inferior a 500 metros. - Dotación de servicios comunes a la agrupación superior a los de acceso rodado, abastecimiento de energía eléctrica y, en su caso, telefonía	De acuerdo con lo establecido en la legislación autonómica, no podrán realizarse obras, edificaciones o actos de división del suelo que supongan riesgo de formación de nuevo tejido urbano. A estos efectos, no suponen riesgo de formación de nuevo tejido urbano las rehabilitaciones, reformas o ampliaciones de edificaciones existentes previamente autorizadas. Se entenderá que existe riesgo de formación de nuevo tejido urbano cuando se den las circunstancias recogidas en el artículo 65 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura o en la disposición legal que, en su caso, la sustituya.
SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE PARCELACIÓN	
Estado Actual	Estado Modificado
Artículo 11.4. Parcela mínima	Artículo 11.4. Superficie mínima edificable.
De acuerdo con lo determinado al respecto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, articulo 85/1 limitación 4ª, se establece como parcela mínima a los efectos de cualquier actuación sobre este tipo de suelo, aquella cuya superficie sea igual o superior a la señalada por la unidad mínima de cultivo en la Orden del Ministerio de Agricultura, de 27 de Mayo de 1.958. No obstante lo anterior se establece con carácter excepcional y para las instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en esta clase de suelo una superficie mínima de parcela de 2.500 m2 sea cual fuere el tipo de suelo (secano o regadío) en que se sitúe la actuación.	La superficie mínima de suelo no urbanizable que sirva de soporte físico a edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta será de 1,5 hectáreas, para cualquier tipo de suelo (secano, regadío, etc.), pudiendo vincularse fincas completas o parte de ellas. Las superficies mínimas reguladas en el presente artículo podrán ser cumplidas sobre una o varias parcelas colindantes. En este último caso se podrá condicionar la licencia o acto legitimador análogo a la agrupación de las parcelas o a la vinculación legal de todas las parcelas afectadas a las obras autorizadas. En el caso de rehabilitación de edificaciones, construcciones o instalaciones tradicionales construidas al amparo de título habilitante antes del 27 de junio de 1989, y situadas en parcelas inferiores a 1,5 hectáreas, se considerará bastante la parcela preexistente siempre que no haya sido dividida en los 5 años inmediatamente anteriores. En los casos de ampliación, renovación o mejora de actividades agroindustriales, así como las actividades destinadas a economía verde y circular que deban tener su implantación en suelo rústico, situadas en parcelas inferiores a 1,5 hectáreas, se considera capaz la parcela preexistente, siempre que no haya sido dividida en los 5 años inmediatamente anteriores. Este tipo de instalaciones podrán contar con ocupaciones superiores a las genéricamente permitidas siempre que se justifique debidamente. Además, en los usos dotacionales, productivos, agropecuario y terciarios y los destinados a alojamientos turísticos o estaciones de servicio, en la resolución por la que se acuerde el otorgamiento de la calificación rústica y a instancias del interesado, podrá disminuirse la superficie mínima exigible, aunque ello suponga unos parámetros de ocupación o densidad superior a los establecidos en los indicadores de sostenibilidad territorial, siempre que el acto pretendido sea conforme con la normativa urbanística municipal.

Artículo 11.5. Indivisibilidad de las parcelas	
En general, y en las trasferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como Suelo no urbanizable no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria específica. Particularmente y a los efectos de la presente normativa, será indivisible toda parcela o porción de terrenos en la que concurra alguna de las circunstancias siguientes: a) Las parcelas cuya superficie sea inferior a la de la unidad mínima de cultivo correspondiente cuando el fin de su división sea la constitución de fincas independientes. b) Las parcelas cuya superficie sea igual o inferior a la de la unidad mínima de cultivo correspondiente, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios colindantes al objeto de agruparlos y formar una nueva finca, o que dichos lotes fueren destinados a los fines a que se refiere el último párrafo del artículo anterior. c) Las parcelas cuya superficie sea menor que el doble de la señalada para la unidad mínima de cultivo correspondiente, salvo que el exceso sobre dicho mínimo se segregue con el fin y en las condiciones indicadas en el párrafo anterior. d) Las parcelas edificadas en una porción de volumen o superficie en relación con su área en las que se hayan construido el correspondiente a toda la superficie de las mismas, o en el supuesto de que se hubiere edificado en proporción menor, salvo que la porción de exceso se segregue a los fines y en las condiciones señaladas anteriormente.	De acuerdo con lo determinado al respecto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística y en la legislación agraria, se establece como parcela mínima a los efectos de cualquier acto de segregación, división o fraccionamiento sobre este tipo de suelo, aquella cuya superficie sea igual o superior a la señalada por la unidad mínima de cultivo en la normativa vigente. Particularmente y a los efectos de la presente normativa, será indivisible toda parcela o porción de terrenos en la que concurra alguna de las circunstancias siguientes: a) Las que cuenten con una superficie inferior al doble de la unidad mínima de cultivo, salvo que el exceso sobre ésta se adquiera simultáneamente por la persona propietaria del terreno colindante, con el fin de agruparlo y formar una nueva finca que cumpla con las dimensiones mínimas exigibles. b) Las parcelas que hayan agotado las posibilidades edificatorias otorgadas por estas NNSS. c) Las parcelas en suelo rústico vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellas.
SECCIÓN 3ª: CONDICIONES DE VOLUMEN	
Estado Actual	Estado Modificado
Artículo 11.6. Condiciones de volumen.	
Las construcciones que pudieren llegar a realizarse en esta clase de suelo obedecerán siempre al carácter aislado de las mismas, señalándose a tal efecto una separación mínima de los linderos de la parcela de 15 m, debiéndose respetar en todo caso respecto de la distancia a carreteras, caminos y damas vías públicas las limitaciones establecidas en legislación específica aplicable.	Las edificaciones, construcciones e instalaciones que pudieren llegar a realizarse en esta clase de suelo obedecerán siempre al carácter aislado de las mismas, señalándose a tal efecto una separación mínima de los linderos de la parcela de 3 m, y de 5 m a ejes de caminos públicos o vías públicas de acceso, salvo en el caso de infraestructuras públicas de servicio. Deberán respetarse en todo caso respecto de la distancia a todo tipo de infraestructuras y elementos de dominio público (carreteras, caminos y vías pecuarias, infraestructuras ferroviarias, cauces y masas de agua, canales y acequias, etc.) las limitaciones establecidas en la legislación específica aplicable. En el caso de proyectos unitarios que se implanten sobre varias parcelas colindantes, cuya superficie conjunta sea igual o superior a la regulada como mínima edificable en el artículo 11.4, la separación mínima a linderos se entenderá respecto del perímetro exterior de la agrupación considerada. Así mismo, todas las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta, deberán separarse una distancia no menor de 300 m, medidos en proyección sobre el plano horizontal, del límite de suelo urbano o suelo urbanizable con actuación urbanizadora aprobada, salvo las excepciones contempladas en la legislación autonómica de aplicación.

	En los casos de ampliación, renovación o mejora de actividades agropecuarias y agroindustriales existentes con anterioridad a la aprobación de estas Normas, no serán de aplicación la distancia mínima a linderos y a los límites del suelo urbano o urbanizable con actuación urbanizadora aprobada, señalados anteriormente. Tampoco será de aplicación para uso de equipamientos o de infraestructuras o estaciones de servicio asiladas. Lo dicho en el párrafo anterior será válido tanto para nuevas actuaciones como para expedientes de legalización de actuaciones existentes.
Artículo 11.7. Tipología de la edificación.	
Los tipos a que habrán de atenerse las edificaciones que se realicen en el suelo no urbanizable serán los siguientes, según el objeto de la actuación: a) Para vivienda familiar se prescribe con carácter único el tipo de edificación aislada. b) Para edificaciones de utilidad pública o interés social se admiten los tipos de edificación en bloque exento y nave industrial, con la salvedad de que la distancia de los cuerpos de edificación a los linderos de la parcela no serán inferiores a la separación mínima que se establece en el artículo anterior.	Los tipos a que habrán de atenerse las edificaciones que se realicen en el suelo no urbanizable serán los siguientes, según el objeto de la actuación: a) Las edificaciones o construcciones destinadas a la explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o análoga serán de tipo nave industrial o edificación aislada. b) Para residencial autónomo se prescribe con carácter único el tipo de edificación aislada. c) Para edificaciones destinadas a otros usos distintos de los anteriores se admiten las tipologías de edificación aislada y nave industrial, con la salvedad de que la distancia de los cuerpos de edificación a los linderos de la parcela no serán inferiores a la separación mínima que se establece en el artículo anterior. Vinculados a los usos propios de la naturaleza del suelo no urbanizable, podrán levantarse para su utilización como "casetas de aperos", con independencia de la superficie del terreno y previa obtención de la licencia correspondiente, construcciones de sencillez técnica y de escasa entidad constructiva, que no tengan carácter residencial y que se desarrollen en una sola planta y no afecten a la seguridad de las personas. El interior no podrá compartimentarse, con la excepción de un único espacio diferenciado, de superficie útil inferior a 5 m² y destinado a higiene personal (baño o aseo). Las cubiertas serán a una o dos aguas y no dispondrán de más huecos en su cerramiento que el de acceso, admitiéndose dos aperturas de ventilación de 0,3 x 0,3 m de tamaño máximo, situadas a una altura no inferior a 2 metros y en paramentos enfrentados. El suministro eléctrico, en su caso, será resuelto con generadores eléctricos o paneles solares fotovoltaicos. En caso de disponer de suministro de agua debidamente registrado o autorizado por la Confederación Hidrográfica del Guadiana, podrán contar con instalación de fontanería y saneamiento mediante fosa séptica, con depuración previa al vertido, debiendo contar ésta también con autorización del organismo de cuenca, y mantener en todo momento contrato de limpieza periódica por empresa especializada. El resto de la parcela deberá conservar ineludiblemente un uso agrícola.
Artículo 11.8. Ocupación.	
La superficie de parcela a ocupar por la edificación será del 5% para construcciones destinadas a-vivienda familiar y del 25% para edificaciones de utilidad pública o interés social.	La superficie de parcela a ocupar por la edificación será del 5% para construcciones destinadas a residencial autónomo y del 25% para edificaciones, construcciones o instalaciones destinadas a la explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o análoga y para el resto de usos que puedan autorizarse.

	Dicho límite general podrá superarse en el caso de instalaciones de producción de energías renovables. En el caso de elementos e instalaciones vinculados a la actividad agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o análoga y a los de utilidad pública o interés social, tales como silos de almacenamiento prefabricados, tolvas, balsas, depósitos al aire libre y otros equipos de producción o elementos de similar naturaleza, la superficie de suelo ocupada por los mismo no se incluirá en el límite anterior, pudiendo ocupar la suma de todos ellos un máximo adicional del 20% de la superficie de la parcela. Sobre una misma parcela sólo podrá construirse una única "caseta de aperos".
Artículo 11.9. Número de plantas.	
El número máximo de plantas que sobre la rasante del terreno natural podrá edificarse, según el tipo de edificación permitido, será el siguiente: - Bloque exento: Tres plantas. - Edificación aislada: Dos plantas. - Nave Industrial: Una planta (con posibilidad de entreplanta en las condiciones generales expresadas en la presente normativa). El cómputo del número de plantas proyectado se realizará en forma análoga a la señalada para el suelo urbano.	El número máximo de plantas que sobre la rasante del terreno natural podrá edificarse, según el tipo de edificación permitido, será el siguiente: - Edificación aislada: Para uso residencial autónomo, agropecuario, forestal, cinegético, piscícola o análogo: Dos plantas. Para uso distinto de los anteriores: Tres plantas. - Nave Industrial: Una planta (con posibilidad de entreplanta en las condiciones generales expresadas en la presente normativa). El cómputo del número de plantas proyectado se realizará en forma análoga a la señalada para el suelo urbano.
Artículo 11.10. Altura de edificación.	
Las alturas máximas de edificación autorizadas serán las siguientes, según el tipo de edificación: - Bloque exento: 10,50 metros. - Edificación aislada: 7,50 metros. - Nave Industrial: 7,50 metros.	Las alturas máximas de edificación autorizadas serán las siguientes, según el tipo de edificación: - Edificación aislada: Tres plantas: 10,50 metros. Dos plantas: 7,50 metros. - Nave Industrial: 7,50 metros. En el caso de elementos e instalaciones como silos de almacenamiento prefabricados, tolvas, balsas, depósitos al aire libre y otros equipos de producción o elementos de similar naturaleza, vinculados a la actividad agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o análoga y al resto de usos que en su caso se autoricen, no se considerará el límite de altura anterior. Así mismo, siempre que quede debidamente acreditada la necesidad de cubrición de los mismos o su alojamiento en construcción o edificación, no será de aplicación la limitación de altura anterior, en la parte estrictamente necesaria y exclusivamente para estos elementos. Las casetas de aperos tendrán una altura máxima de 4 m.
Artículo 11.11. Altura de plantas.	
Dada la pluralidad e inconcreción de las construcciones a edificar en esta clase de suelo, no se limitan específicamente las alturas máximas de las distintas plantas, que quedaran restringidas en general por la altura de la edificación.	Dada la pluralidad e inconcreción de las construcciones a edificar en esta clase de suelo, no se limitan específicamente las alturas máximas de las distintas plantas, que quedaran restringidas en general por la altura de la edificación.
Artículo 11.12. Edificabilidad.	
La superficie máxima edificable sobre una parcela o porción de terreno, será la resultante de multiplicar la superficie de los mismos por el coeficiente de edificabilidad correspondiente, que, según el fin a que se destina la construcción, será el siguiente: - Edificaciones destinadas a vivienda familiar: 0,10 m^2/m^2.	La superficie máxima edificable sobre una parcela o porción de terreno, será la resultante de multiplicar la superficie de los mismos por el coeficiente de edificabilidad correspondiente, que, según el fin a que se destina la construcción, será el siguiente: - Edificaciones destinadas a uso residencial autónomo: 0,10 m^2/m^2.

- Edificaciones de utilidad pública o interés social: 0,25 m²/m².	- Edificaciones o construcciones destinadas a la explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o análoga y al resto de usos permitidos o autorizables: 0,25 m²/m². Las "casetas de aperos" definidas en el artículo 11.7 podrán tener una superficie máxima de 25 m², incluyendo porches y cualquier otro elemento constructivo (cuya superficie computará al 100%).
SECCIÓN 4ª: CONDICIONES DE USO	
Estado Actual	Estado Modificado
Artículo 11.13. Usos permitidos.	Artículo 11.13. Usos Naturales y Vinculados.
En general el uso exclusivo a que se destinara esta clase de suelo será el agrícola y pecuario por lo que no podrán realizarse en el mismo otras construcciones que las dedicadas a explotaciones vinculadas a dicho uso que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura. Asimismo se admitirán, sin limitación de ningún tipo, las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, que se desarrollen en esta clase de suelo.	Sobre el suelo clasificado como no urbanizable se permite, con carácter general y en las condiciones establecidas en estas normas y en la legislación vigente, los usos naturales y vinculados entendidos de la siguiente forma: - Usos naturales: La explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o análoga, conforme a la naturaleza del terreno, sin incurrir en transformación del mismo y empleando medios técnicos ordinarios, así como los cultivos relacionados con el desarrollo científico agropecuario. - Usos vinculados: a) La explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o análoga, conforme a la naturaleza del terreno, realizando obras, edificaciones, construcciones o instalaciones sujetas a control urbanístico, siempre que no se destinen a la transformación de productos. b) 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. Se entenderá cumplido lo anterior cuando se cumpla lo siguiente: 1. Inscripción de la finca en el Registro de Explotaciones Agrarias (o equivalente). 2. Superficie mínima de la finca: 45 hectáreas para regadío y 120 hectáreas para secano. 3. Superficie útil máxima de la vivienda: 80 m² 4. Inscripción permanente en el padrón municipal de al menos una persona. Los usos naturales no son objeto de control urbanístico. Los usos vinculados sí están sujetos a control municipal.
Artículo 11.14. Usos limitados.	Artículo 11.14. Usos Permitidos y Autorizables.
No obstante lo expresado en el artículo anterior podrán autorizarse, con carácter excepcional y siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social y edificios de vivienda familiar, sujetos a las siguientes limitaciones: 1. Edificios destinados a vivienda familiar. El uso residencial quedará restringido a la categoría de vivienda unifamiliar y habrá de garantizarse para su autorización la	Se consideran Usos Permitidos en suelo no urbanizable los siguientes: a) La explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o análoga, independiente de la naturaleza del terreno, realizando obras, edificaciones, construcciones o instalaciones sujetas a control urbanístico. b) La transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o extractiva y la comercialización in situ de

imposibilidad de formación de núcleo de población según las características objetivas que del mismo se definen en las presentes normas. 2. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social. En principio tendrán tal consideración las industrias que se hayan acogido a los Decretos de Preferente Localización Industrial, Preferente Localización Industrial Agraria y Preferente Localización Industrial Minera, y aquellas otras edificaciones e instalaciones cuya utilidad o interés venga atribuido por aplicación de su legislación específica. Asimismo podrán ser objeto de esta declaración municipal aquellas otras industrias e instalaciones que supongan tal beneficio por la creación de nuevos puestos de trabajo, importancia de las inversiones o impacto en la creación de industrias subsidiarias en el ámbito municipal. En cualquier caso habrá de justificase debidamente la necesidad de emplazamiento rural de las edificaciones e instalaciones interesadas.	productos del sector primario obtenidos en la propia explotación. c) El alojamiento y el turismo rural, la hostelería y servicios auxiliares imprescindibles. d) Producción de energías renovables, hasta 5 MW de potencia instalada. e) Los usos vinculados a la economía verde y circular, que deban tener lugar necesariamente en suelo rústico por sus especiales condiciones y características, que seguidamente se enumeran: 1. Gestión forestal y obtención, tratamiento y primera transformación de biomasa. 2. Plantas de tratamiento de biorresiduos - lombricultura. 3. Utilización de las cenizas volantes y lodos de depuradoras. 4. Instalaciones de tratamiento y revalorización de purines y estiércol. 5. Gestión de residuos procedentes de explotaciones agropecuarias y balsas de evaporación 6. Gestión de residuos sólidos urbanos y aguas residuales urbanas 7. Gestión de residuos de construcción y demolición. f) Residencial autónomo g) Usos dotacionales de Equipamientos o Infraestructuras. Se consideran usos autorizables en suelo no urbanizable los siguientes: a) Los recogidos en los apartados a), b), c) d) y e) anteriores sobre usos permitidos, cuando requieran autorización ambiental o comunicación ambiental autonómica o cuando afecten a más de un término municipal. b) La transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o extractiva y el almacenamiento y la comercialización in situ de productos del sector primario o bienes y productos necesarios para explotaciones de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o extractiva (como piensos, fertilizantes, maquinaria y equipamiento agrícola y ganadero, etc.), que no procedan de la propia explotación y que deberán ser conforme, en todo caso, con su legislación específica. c) La actividad productiva, transformadora, o de almacenamiento, de productos de naturaleza no agropecuaria. d) La producción de energías renovables, Los Usos Permitidos y los Usos Autorizables en suelo no urbanizable, estarán sujetos a control urbanístico municipal, previa obtención de la calificación rústica.
Artículo 11.15. Usos prohibidos o incompatibles.	
En principio se consideraran incompatibles o inadecuados para esta clase de suelo, prohibiéndose en consecuencia su implantación en el mismo, los siguientes usos y categorías: - Residencial de 2ª categoría (vivienda plurifamiliar). - Industrial no incluido entre los admisibles señalados en el artículo anterior.	En principio se consideraran incompatibles o inadecuados para esta clase de suelo, prohibiéndose en consecuencia su implantación en el mismo, los siguientes usos y categorías: - Residencial de 2ª categoría (vivienda plurifamiliar). - Industrial no incluido entre los autorizables señalados en el artículo anterior.

- Público y terciario en categorías comercial, garajes y aparcamientos cerrados y oficinas. Sin embargo se faculta a la Comisión Regional de Urbanismo para autorizar la implantación de estos usos en Suelo No Urbanizable, siempre que en el expediente quede plenamente justificada su compatibilidad o imposibilidad de ubicación en otro medio distinto del rural.	- Público y terciario en categorías comercial (con las excepciones del artículo anterior), garajes y aparcamientos cerrados y oficinas (siempre que no sean usos complementarios del uso principal). Aquellos usos no prohibidos expresamente se considerarán autorizables, dependiendo su autorización, en última instancia, de que quede acreditada su compatibilidad con la conservación de las características ambientales, edafológicas o los valores singulares del suelo, mediante el informe del organismo que tenga entre sus funciones la protección de los valores que indujeron la inclusión del suelo en una concreta categoría.
SECCIÓN 5ª: CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS	
Estado Actual	Estado Modificado
Artículo 11.16. Disposiciones generales.	
1. Todas las edificaciones destinadas a los distintos usos autorizados por estas Normas cumplirán, además de las condiciones señaladas en ellas, todas y cada una de las determinaciones que sobre la misma se establecen, o puedan establecerse, en la legislación y disposiciones oficiales, generales o específicas, que les sean de aplicación. 2. Las edificaciones destinadas a vivienda familiar, además de atenerse a lo dispuesta en la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de Febrero de 1.944, cumplirán las normas que respecto de las condiciones de las piezas, patios y escaleras, y de aislamiento se establecen para el suelo urbano en la presente normativa.	1. Todas las edificaciones destinadas a los distintos usos autorizados por estas Normas cumplirán, además de las condiciones señaladas en ellas, todas y cada una de las determinaciones que sobre la misma se establecen, o puedan establecerse, en la legislación y disposiciones oficiales, generales o específicas, que les sean de aplicación. 2. Las edificaciones destinadas a vivienda familiar, cumplirán las normas que respecto de las condiciones de las piezas, patios y escaleras, y de aislamiento se establecen para el suelo urbano en la presente normativa.
SECCIÓN 6ª: CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN	
Estado Actual	Estado Modificado
Artículo 11.17. Disposiciones generales.	
1. Las construcciones en lugares inmediatos a edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional de prestancia o calidad, deberán armonizar con los mismos. 2. En lugares de paisaje abierto y natural y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintorescos, no se permitirá que la situación, masa y altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales o rompa o desfigure la armonía del paisaje o perspectivas propias del mismo. 3. Respecto de las condiciones de composición y materiales se seguirán en general los criterios ya expresados para el suelo urbano, recomendándose con especial atención el mantenimiento de la tipología y características tradicionales dominantes en las edificaciones existentes en el medio rustico municipal.	1. Las construcciones en lugares inmediatos a edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional de prestancia o calidad, deberán armonizar con los mismos. 2. En lugares de paisaje abierto y natural y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintorescos, no se permitirá que la situación, masa y altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales o rompa o desfigure la armonía del paisaje o perspectivas propias del mismo. 3. Respecto de las condiciones de composición y materiales se seguirán en general los criterios ya expresados para el suelo urbano, recomendándose con especial atención el mantenimiento de la tipología y características tradicionales dominantes en las edificaciones existentes en el medio rustico municipal.

Evaluación Ambiental Estratégica de la modificación puntual.

El artículo 49 de la Ley 16/2015 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, establece en su punto f.2 establece que "Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

"(…)

Las modificaciones menores de Planes Generales Municipales y Normas Subsidiarias de Planeamiento que alteren las condiciones de calificación del suelo no urbanizable, cuando afecten a las condiciones para ubicar o desarrollar actuaciones sometidas a evaluación de impacto ambiental ordinaria de proyectos, o supongan la admisión de nuevos usos o de más intensidades de uso en suelo rústico de protección ambiental, natural, paisajística, cultural y arqueológica."

En cumplimiento de lo anterior, con fecha 23 de marzo se remitió borrador de esta modificación de las NNSS de Montijo, acompañada de documento ambiental estratégico, cuyo contenido cumplía lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Tramitado el expediente (IA23/0304), la Dirección General de Sostenibilidad, en calidad de órgano ambiental competente, emitió con fecha 13 de septiembre de 2023 (DOE 25/9/2023) resolución por la que se formula Informe Ambiental Estratégico y establece que **no son previsibles efectos adversos significativos sobre el medio ambiente**, no debiendo por tanto someter el expediente a Evaluación Ambiental Estratégica.

En cualquier caso las actividades que se vayan a implantar en este suelo serán objeto de la tramitación ambiental que les sea de aplicación en función de las características de su actividad, según lo establecido en la Ley 16/2015, 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y en el Decreto 81/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

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 12/06/2025 y n.º BA/027/2025, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 2/2023 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Montijo para la adaptación de las condiciones particulares del suelo no urbanizable (suelo rústico) a las determinaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS).

Municipio: Montijo.

Aprobación definitiva: 30 de abril de 2025.

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 28-12-21).

Y para que conste, expido la presente en Mérida, a 12 de junio de 2025.

• • •