



ACUERDO de 30 de enero de 2025, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 4 del Plan General Municipal de Majadas para el ajuste de las condiciones de implantación de instalaciones y construcciones agropecuarias vinculadas en el Suelo No Urbanizable Común (SNUC), en el Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística (SNUP-P) y en el Suelo No Urbanizable de Protección Estructural de Dehesa (SNUP-E). (2025AC0034)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (en adelante CUOTEX), en sesión celebrada el 30/01/2025, adoptó el siguiente acuerdo:

I. Antecedentes.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 26/03/2024 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 22/07/2024 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de su Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 26/09/2024, cuyo acuerdo fue publicado en el Diario Oficial de Extremadura de fecha 04/10/2024.

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 25/02/2024.

El expediente fue sometido a la consideración de la Comisión de Coordinación Intersectorial (en adelante COCOIN) que emitió el informe de coordinación intersectorial en su sesión de 27/06/2024.

II. Competencia.

Al no disponer Majadas 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), 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 determinaciones 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, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la CUOTEX.

III. Procedimiento.

La Ley 3/2022 modificó diversos preceptos de la LOTUS, entre ellos el punto 3.a) de la disposición transitoria segunda, que prevé la posibilidad de que el planeamiento aprobado conforme al régimen jurídico de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura (en adelante LSOTEX) pueda ser modificado siempre que la ordenación prevista no suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas, resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural, y no impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.

El procedimiento para estas modificaciones es el previsto en la LOTUS, si bien en su tramitación no es exigible la distinción documental entre plan general municipal estructural y detallado, pudiéndose tramitar como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente (disposición transitoria segunda 3.e) de la LOTUS).

IV. Análisis.

La Dirección General de Sostenibilidad formulo el informe ambiental estratégico mediante resolución de 25/02/2024, 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 11/03/2024.

El municipio está incluido en el ámbito del Plan Territorial de Campo Arañuelo, siendo la ordenación que se propone compatible con las determinaciones de éste, según el informe emitido el 17/04/2024 por el Servicio de Ordenación del Territorio.

La modificación fue sometida a la valoración de la COCOIN, que en sesión de 27/06/2024 acordó la continuación del expediente, sin observar condicionantes sectoriales que deban ser tenidos en cuenta, más allá de las observaciones de carácter genérico indicadas por la Confederación Hidrográfica del Tajo, el Servicio de Ordenación, Gestión Forestal y la Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural para aquellas actuaciones que se realicen al amparo de la modificación puntual planteada.

No se ha incorporado la memoria de participación en los términos previstos en el artículo 10.6 de la LOTUS, en la que se recojan las acciones realizadas para la participación de la ciudadanía en el proceso de elaboración de la modificación de la normativa. Si bien, de forma posterior a su redacción, se ha promovido la participación de la ciudadanía mediante el trámite de información pública, dando cumplimiento al principio general de que en el procedimiento de elaboración de la norma se garantice la participación.

Su contenido documental se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 47 de la LOTUS y en el art. 53 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (RGLOTUS), con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS.

Sus determinaciones se adaptan a la ordenación y previsiones del artículos 46 y siguientes de la LOTUS.

En cuanto al fondo, la propuesta planteada tiene como objeto el ajuste de las condiciones para la implantación de las instalaciones y construcciones agropecuarias de carácter vinculado en el suelo no urbanizable "común" (SNUC), en el de "protección paisajística" (SNUP-P) y en el de "protección estructural de dehesa" (SNUP-E1). A tal efecto, se realizan los siguientes cambios:

- Se reduce el parámetro relativo a la distancia que deben guardar las instalaciones de carácter vinculado con el suelo urbano.
- Se elimina la superficie mínima necesaria para la implantación de las instalaciones y construcciones señaladas.
- Se modifican las condiciones de vallado de las parcelas, con el fin de adaptar su regulación al Decreto 226/2013, de 3 de diciembre, por el que se regulan las condiciones para la instalación, modificación y reposición de los cerramientos cinegéticos y no cinegéticos en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

- Y se coordina las siglas identificativas de los usos agrícolas y ganaderos pormenorizados en los documentos que conforman el Plan General Municipal.

Respecto del primero de los objetivos, el Plan General Municipal no establece actualmente ningún régimen de distancias mínimas al suelo urbano para las instalaciones y construcciones agropecuarias de carácter vinculado en suelo no urbanizable, debiéndose aplicar las determinaciones establecidas en la LOTUS, que otorga al planeamiento urbanístico municipal una prevalencia en cuanto a su aplicabilidad sobre lo regulado en ésta, siendo la redacción propuesta compatible con el régimen legal vigente.

Y en cuanto a los restantes cambios, prestando especial atención en lo relativo a la superficie mínima que sirva de soporte a las edificaciones e instalaciones de nueva planta, también son compatibles con la regulación que para tales fines contempla la LOTUS.

Por tanto, cabe concluir que la modificación se ha tramitado hasta la fecha conforme al procedimiento establecido en el artículo 49 de la LOTUS y cuenta con la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, teniendo en cuenta su objeto.

V. Acuerdo.

Estudiado el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, debatido el asunto y con el fin de garantizar el control de la legalidad y el cumplimiento de los cometidos previstos en el artículo 58.3 de la LOTUS.

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 69.1 del RGLOTUS).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (artículos 10 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa).

Mérida, 20 de febrero 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 enero de 2025, se modifican los artículos 4.4.4.1, 4.4.4.5 y 4.4.4.6 de la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

ARTÍCULO 4.4.4.1 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN SNUC

A. DELIMITACIÓN.

Son los incluidos en los planos de ordenación con esta categoría. Corresponde a suelos que no presentan especiales características a proteger pero que exceden de los suelos incorporados al desarrollo urbanístico.

En las zonas afectadas por la zona de policía de cauces cualquier actuación queda condicionada al informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo, que podrá limitar tanto las condiciones de edificación como de uso.

B. CONDICIONES DE USO.

Los usos admisibles en esta categoría de suelo son los que para ella se indican expresamente en el Artículo.

4.4.3.3 de la presente normativa, con las siguientes condiciones complementarias.

I. USOS ORDINARIOS PERMITIDOS.

Todos.

II. USOS EXCEPCIONALES PERMITIDOS.

A Construcciones e instalaciones vinculadas a los usos ordinarios del Suelo Rústico:

Todos.

III. USOS EXCEPCIONALES AUTORIZABLES.

A. Comunicaciones: Redes, terminales y aparcamientos.

B. Equipamiento:

1. Actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.



2. Servicios Urbanos: Cementerios, Tanatorios y servicios funerarios (siempre asociados al cementerio), Servicios de carretera y Servicios de limpieza,

3. Infraestructuras: Redes, Centros de infraestructuras e Infraestructuras singulares.

C. Zonas Verdes.

D. Industrial en categoría IP5.

E. Terciario: Hotelero y recreativo.

F. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.

G. Actividades extractivas.

H. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que cumplan las condiciones del artículo 26.1.1-c). de la LESOTEX para los demás usos permitidos.

IV. USOS PROHIBIDOS.

Los no permitidos expresamente.

C. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica, de las condiciones en que resultará el entorno.

Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como materiales único piedra del lugar para las fachadas; teja árabe roja o enramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos; exigiéndose las siguientes condiciones complementarias:

1. Los cerramientos serán de muros de mampostería de piedra, setos arbustivos integrados por especies autóctonas, o vallas ganaderas. Serán autorizables otro tipo de vallados siempre que se justifiquen para una instalación autorizada o integrados en un proyecto. En todo caso requerirán de las autorizaciones necesarias conforme a la normativa sectorial vigente, en la actualidad el DECRETO 226/2013, de 3 de diciembre, por el que se regulan las condiciones para la instalación, modificación y reposición de los cerramientos cinegéticos y no cinegéticos en la Comunidad Autónoma de Extremadura.



2. Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.
3. Se podrán acondicionar estancias al aire libre en el entorno del edificio como complemento de la actividad hostelera, como terrazas de verano, juegos al aire libre, etc
4. En general la edificación tendrá cubierta inclinada de teja y fachada de piedra o enfoscada para pintar en colores claros. Las edificaciones destinadas a la explotación agraria tendrán las mismas características y, en su defecto, se admitirá el tejado de chapa en tonos verdes.
5. Las edificaciones permitidas minimizarán su incidencia visual evitando la ruptura de los perfiles naturales del terreno.
6. La parcela mínima edificable para usos permitidos y autorizables será de 15.000 m².
7. Para los usos vinculados, propios del Suelo Rústico excluyéndose la vivienda, se estará a lo establecido en la LOTUS, no estableciéndose una parcela mínima.
8. Se establece una distancia mínima entre cuerpos de edificación de 50 metros cuando se trate de viviendas y pertenezcan a unidades catastrales diferentes.

La distancia mínima a suelo urbano en edificaciones e instalaciones vinculadas será de 100 m sin perjuicio del resto de limitaciones de distancias de la normativa de afección según su uso.

9. La altura máxima permitida será de dos plantas y 7 metros en edificación aislada. Podrá rebasarse esta altura únicamente con aquellos elementos técnicos al servicio de la explotación agraria (silos, maquinaria, etc.) siempre que se autorice y no sea incompatible con los valores sujetos a protección.
10. Se establece una edificabilidad máxima de 0,2 m²/m² sobre parcela neta, con un máximo de 500 m² edificables por edificio.
11. Los nuevos caminos rurales deberán estar integrados en la topografía del lugar. Los desmontes y terraplenes máximos no sobrepasarán 1 m de altura, admitiéndose excesos en un 10% de la longitud de la traza con el objeto de franquear la red de drenaje.
12. Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos. No obstante lo anterior, si la vivienda está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.



ARTÍCULO 4.4.4.5 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA SNUP-P.

A. DEFINICIÓN.

Comprende los terrenos más accidentados del municipio y que no se encuentran incluidos en categorías superiores de protección. Incluye a los cerros y promontorios situados en las proximidades del núcleo urbano con alto potencial de visualización.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-P en el plano de clasificación del suelo a escala 1/10.000.

B. CONDICIONES DE USO.

Los usos admisibles en esta categoría de suelo son los que para ella se indican expresamente en el Artículo 4.4.3.3 de la presente normativa, con las siguientes condiciones complementarias.

I. USOS ORDINARIOS PERMITIDOS.

A Todos.

II. USOS EXCEPCIONALES PERMITIDOS O AUTORIZABLES.

A. Agrícola: En categorías PA1, PA2, PA3 y PA5.

B. Ganadero:

En Categorías PG1, PG3, PG4 Y PG5

C. Comunicaciones: Aparcamiento.

D. Equipamiento:

1. Actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.
2. Servicios Urbanos: Únicamente para servicio de los demás usos permitidos,
3. Infraestructuras: Redes y Centros de infraestructuras. Únicamente para servicio de los demás usos permitidos.

E. Zona Verde de esparcimiento que mantengan las condiciones naturales de la zona y de forma que no implique la tala de árbol alguno.

F. Residencial, únicamente rehabilitación de viviendas existentes.

G. Terciario: Hotelero y recreativo.

H. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que cumplan las condiciones del artículo 26.1.1-c). de la LESOTEX para los demás usos permitidos.

III. USOS PROHIBIDOS.

Los no permitidos expresamente.

C. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica, de las condiciones en que resultará el entorno.

Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como materiales único piedra del lugar para las fachadas; teja árabe roja o enramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos; exigiéndose las siguientes condiciones complementarias:

1. Los cerramientos serán de muros de mampostería de piedra, setos arbustivos integrados por especies autóctonas, o vallas ganaderas. Serán autorizables otro tipo de vallados siempre que se justifiquen para una instalación autorizada o integrados en un proyecto. En todo caso requerirán de las autorizaciones necesarias conforme a la normativa sectorial vigente, en la actualidad el DECRETO 226/2013, de 3 de diciembre, por el que se regulan las condiciones para la instalación, modificación y reposición de los cerramientos cinegéticos y no cinegéticos en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
2. Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.
3. Se podrán acondicionar estancias al aire libre en el entorno del edificio como complemento de la actividad hostelera, como terrazas de verano, juegos al aire libre, etc
4. En general la edificación tendrá cubierta inclinada de teja y fachada de piedra o enfoscada para pintar en colores claros. Las edificaciones destinadas a la explotación agraria tendrán las mismas características y, en su defecto, se admitirá el tejado de chapa en tonos verdes.

5. Las edificaciones permitidas minimizarán su incidencia visual evitando la ruptura de los perfiles naturales del terreno.
6. Para los usos vinculados, propios del Suelo Rústico excluyéndose la vivienda, se estará a lo establecido en la LOTUS, no estableciéndose una parcela mínima.
7. La parcela mínima edificable para usos permitidos y autorizables será de 15.000 m².
8. Se establece una distancia mínima entre cuerpos de edificación de 50 metros.

La distancia mínima a suelo urbano en edificaciones e instalaciones vinculadas será de 100 m sin perjuicio del resto de limitaciones de distancias de la normativa de afección según su uso.

9. La altura máxima permitida será de dos plantas y 7 metros en edificación aislada. Podrá rebasarse esta altura únicamente con aquellos elementos técnicos al servicio de la explotación agraria (silos, maquinaria, etc.) siempre que se autorice y no sea incompatible con los valores sujetos a protección.
10. Se establece una edificabilidad máxima de 0,2 m²/m² sobre parcela neta, con un máximo de 300 m² edificables por edificio.
11. Los nuevos caminos rurales deberán estar integrados en la topografía del lugar. Los desmontes y terraplenes máximos no sobrepasarán 1 m de altura, admitiéndose excesos en un 10% de la longitud de la traza con el objeto de franquear la red de drenaje.
12. Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos. No obstante lo anterior, si la vivienda está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.

Artículo 4.4.4.6 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN. ESTRUCTURAL DE DEHESA SNUP-E1.

A. DEFINICIÓN.

Se trata de los suelos de dehesa y los hábitats con mayor representación superficial del término municipal, por lo que a su indiscutible valor ecológico se une en este caso su importancia territorial.

Bajo esta categoría de suelo se incluyen los terrenos llanos en los que dominan las dehesas.



Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-E1 en el plano de clasificación del suelo a escala 1/10.000.

B. CONDICIONES DE USO.

Los usos admisibles en esta categoría de suelo son los que para ella se indican expresamente en el Artículo

4.4.3.3 de la presente normativa, con las siguientes condiciones complementarias.

I. USOS ORDINARIOS PERMITIDOS.

Todos.

II. USOS EXCEPCIONALES AUTORIZABLES.

A. Agrícola: En categorías PA1, PA2, PA3 y PA5.

B. Ganadero: Categorías PG1, PG2, PG3.

C. Comunicaciones.

D. Equipamiento:

1. Actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

2. Servicios Urbanos: Únicamente para servicio de los demás usos permitidos,

3. Infraestructuras: Redes y Centros de infraestructuras. Únicamente para servicio de los demás usos permitidos.

E. Zona Verde de esparcimiento que mantenga las condiciones naturales de la zona y de forma que no implique la tala de árbol alguno.

F. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que cumplan las condiciones del artículo 26.1.1-c). de la LESOTEX para los demás usos permitidos y además Terciario Hotelero y Hostelero sin posibilidad de ampliación.

III. USOS PROHIBIDOS.

Los no permitidos expresamente.

Se prohíbe el cambio de uso agropecuario a forestal con especies no autóctonas de crecimiento rápido.

C. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica, de las condiciones en que resultará el entorno.

Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como materiales único piedra del lugar para las fachadas; teja árabe roja o enramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos; exigiéndose las siguientes condiciones complementarias:

1. Los cerramientos serán de muros de mampostería de piedra, setos arbustivos integrados por especies autóctonas, o vallas ganaderas. Serán autorizables otro tipo de vallados siempre que se justifiquen para una instalación autorizada o integrados en un proyecto. En todo caso requerirán de las autorizaciones necesarias conforme a la normativa sectorial vigente, en la actualidad el DECRETO 226/2013, de 3 de diciembre, por el que se regulan las condiciones para la instalación, modificación y reposición de los cerramientos cinegéticos y no cinegéticos en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
2. Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.
3. Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos. No obstante lo anterior, si el edificio está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.
4. Se podrán acondicionar estancias al aire libre en el entorno del edificio como complemento de la actividad hostelera, como terrazas de verano, juegos al aire libre, etc
5. El edificio tendrá cubierta inclinada de teja y fachada de piedra o enfoscada para pintar en colores claros. Las edificaciones destinadas a la explotación agraria tendrán las mismas características y, en su defecto, se admitirá el tejado de chapa en tonos verdes.
6. Las edificaciones permitidas minimizarán su incidencia visual evitando la ruptura de los perfiles naturales del terreno.
7. Para los usos vinculados, propios del Suelo Rústico excluyéndose la vivienda, se estará a lo establecido en la LOTUS, no estableciéndose una parcela mínima.
8. La parcela mínima edificable para usos permitidos y autorizables será de 15.000 m².



9. Se establece una distancia mínima entre cuerpos de edificación de 50 metros.

La distancia mínima a suelo urbano en edificaciones e instalaciones vinculadas será de 100 m sin perjuicio del resto de limitaciones de distancias de la normativa de afección según su uso.

10. La altura máxima altura permitida será de dos plantas y 7 metros en edificación aislada. Podrá rebasarse esta altura únicamente con aquellos elementos técnicos al servicio de la explotación agraria (silos, maquinaria, etc.) siempre que se autorice y no sea incompatible con los valores sujetos a protección.
11. Se establece una edificabilidad máxima de 0,2 m²/m² sobre parcela neta, con un máximo de 500 m² edificables.
12. Los nuevos caminos rurales deberán estar integrados en la topografía del lugar. Los desmontes y terraplenes máximos no sobrepasarán 1 m de altura, admitiéndose excesos en un 10% de la longitud de la traza con el objeto de franquear la red de drenaje.

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

Se redacta el presente resumen ejecutivo para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

La redacción de la modificación puntual n.º 4 de Majadas ha sido realizada por el equipo de planeamiento de la Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad Integral de Municipios Campo Arañuelo, coordinado por el Arquitecto D. Miguel Sanz Salazar.

1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La modificación puntual n.º 4 del Plan General Municipal de Majadas, afecta a las definiciones de usos agropecuarios y a las condiciones de implantación de usos vinculados en los tipos de suelo siguientes

Artículo 4.4.4.1 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN SNUC.

Artículo 4.4.4.5 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA SNUP-P.

Artículo 4.4.4.6 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN. ESTRUCTURAL DE DEHESA SNUP-E1.

2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

Esta modificación tiene por objetivo facilitar la implantación de usos vinculados a la naturaleza del terreno en las proximidades del casco urbano.

El ajuste de las condiciones específicas de instalaciones y construcciones en los suelos SNUC, SNUP-P y SNUP-E1 en los siguientes aspectos:

- La reducción de las distancias a casco urbano de las construcciones e instalaciones con usos vinculados.
- Eliminación de superficie mínima de parcela para la implantación de instalaciones y construcciones vinculadas conforme a la naturaleza del terreno.
- Modificación de las condiciones de los vallados para ajustarse a lo dispuesto en el decreto 226/2013.



- Ajuste de las siglas de los usos pormenorizados permitidos en sus condiciones específicas para adecuarse a las definiciones de los mismos del propio PGM

3. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA:

Artículos modificados:

Artículo 4.4.4.1 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN SNUC.

Artículo 4.4.4.5 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA SNUP-P.

Artículo 4.4.4.6 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN. ESTRUCTURAL DE DEHESA SNUP-E1.

4. EXTRACTO EXPLICATIVO DE LA INTEGRACIÓN DE SUS ASPECTOS AMBIENTALES

4.1. CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES DE LA ZONA QUE PUEDEN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA.

El medio físico de Majadas, no quedará afectado significativamente por esta modificación puntual.

4.2. PROBLEMAS AMBIENTALES RELEVANTES PARA EL PGM.

Entre los principales problemas que puedan afectar al Término Municipal de Majadas tenemos:

— Abandono del suelo rústico.

— Incendios forestales.

4.2.1. ABANDONO DEL SUELO RÚSTICO.

El abandono del campo es uno de los problemas que se presentan más habituales en las zonas periurbanas, y que es aplicable al medio rural en general.

Las limitaciones normativas a las actividades que se pueden realizar en suelo rústico, unido al cambio social que implica un menor apego al campo para actividades de autoconsumo, propician un abandono del medio rural, con esta modificación se pretende incentivar la vuelta al uso de las zonas periurbanas procurando un equilibrio entre la actividad tradicional y la conservación del medio rural

4.2.2. INCENDIO FORESTALES.

El riesgo de incendio forestal, es el riesgo natural o inducido más importante y con mayor frecuencia que se puede presentar en el Término de Majadas, ya sea por su localización geográfica, sus características climáticas, su relieve, vegetación y otros factores medioambientales.

El favorecimiento de la implantación de actividades vinculadas en suelo rústico favorece la limpieza y mantenimiento del mismo reduciendo el riesgo de incendios

4.3. OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Entre los principales objetivos de protección ambiental cabe destacar:

- Gestión sostenible del agua, mediante la aplicación de técnicas de ahorro y disminución del consumo de agua urbana.
- Conservación del suelo creando con antelación suficiente espacios verdes con vocación de auto-mantenimiento y uso público.
- Mantenimiento de la biodiversidad mediante la protección del suelo No Urbanizable evitándose la en la medida de lo posible la interferencia negativa entre la ciudad y el campo derivada del desarrollo del PGM.
- Contribuir a la disminución de los gases de efecto invernadero mediante una ordenación que favorezca la movilidad sostenible y el aumento de las zonas verdes y áreas arboladas como sumideros de CO².

4.4. EFECTOS SIGNIFICATIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PGM EN EL MEDIO AMBIENTE.

4.4.1. IMPACTOS SOBRE EL SUELO.

Geología y Geomorfología / Calidad y usos del suelo.

El desarrollo del planeamiento proyectado puede tener escasos efectos sobre el suelo, ya que mantiene parámetros de implantación de instalaciones propios del suelo rústico.

4.4.2. IMPACTOS SOBRE EL AGUA.

Hidrología e Hidrogeología.

El agua es un recurso que no debe verse afectado, tomando las medidas correctas para controlar los posibles vertidos de agentes o elementos contaminantes, que pudieran producirse y afectar a los acuíferos o corrientes de aguas superficiales.

4.4.3. IMPACTOS SOBRE LA ATMÓSFERA.

Clima / Calidad del aire.

Este factor también se verá afectado debido a las inevitables emisiones de polvo procedentes de las obras (sobre todo de los movimientos de tierra) que incidirán directamente sobre la calidad del aire.

4.4.4. IMPACTOS SOBRE LA FLORA.

La desaparición de suelo lleva asociada la pérdida de cobertera vegetal, estas serán de escasa importancia en las zonas afectadas, debido a que afecta únicamente a instalaciones en suelo rústico para actividades vinculadas.

4.4.5. IMPACTOS SOBRE LA FAUNA.

No se prevén efectos significativos sobre la fauna por la modificación puntual.

4.4.6. IMPACTOS SOBRE EL PAISAJE.

Paisaje / Caracterización ecológica del territorio.

El paisaje será el factor que junto al suelo sufrirá una mayor alteración. Aun así, no tendrá una relevancia considerable al favorecerse actividades vinculadas al medio rústico.

4.4.7. IMPACTOS SOBRE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.

Los ruidos también aumentarán en la zona como resultado de la utilización del suelo si bien se trata de actividades vinculadas al medio rustico.

4.4.8. IMPACTOS SOBRE EL MEDIO SOCIOECONÓMICO.

Este será el aspecto que se verá afectado más positivamente, debido que se favorecerá el uso del suelo rural facilitando instalaciones para nuevas actividades económicas.

**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 07/04/2025 y n.º CC/024/2025, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 4 del Plan General Municipal para el ajuste de las condiciones de implantación de instalaciones y construcciones agropecuarias vinculadas en el Suelo No Urbanizable Común (SNUC), en el Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística (SNUP-P) y en el Suelo No Urbanizable de Protección Estructural de Dehesa (SNUP-E).

Municipio: Majadas.

Aprobación definitiva: 30 de enero 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, 7 de abril de 2025.

