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

1 RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN

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

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

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

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

Aljucén, término municipal de la provincia de Badajoz, situado a escasos Kilómetros de la capital autonómica tiene una superficie de término municipal de 19,10 Km2 situado a una altitud de 270 m. La agricultura es una importante base económica caracterizada por la predominancia de las tierras destinadas a cultivo de herbáceos y tierras para barbecho. La mayor parte del término municipal está dedicado a la labor intensiva, produciendo cereales y garbanzos, principalmente. Los pastizales, las superficies forestales y de matorral y olivar son el otro sector importante. En las NNSS vigentes en el municipio, se indica como objetivo evitar un uso del suelo rústico distinto del que su propio carácter tiene y sobre todo protegerlo de la posible actuación urbanizadora estableciendo en su regulación normativa una serie de usos que le son propios y otros autorizables, estableciendo los actos posibles para cada una de las categorías de suelo rústico así como las condiciones particulares de implantación de las construcciones.

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

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

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

- Vivienda: propio de suelo urbano, donde el municipio hace efectiva la prestación de servicios determinada en la legislación reguladora de las bases de régimen local y,
- Residencial Autónomo: el destinado al alojamiento permanente o temporal de personas, fuera de las áreas de suelo urbano atendidas por redes y servicios de titularidad pública.

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

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

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

Analizada la estructura parcelaria del término municipal, del total de parcelas existentes (660 parcelas) según consulta en la sede virtual de catastro, tan solo un 8 % presentan superficies superiores a 80 Ha y un 6% las superiores a 150 Ha, siendo el 84 % inferiores a 50 Ha. Circunstancia que se une al hecho de que las parcelas con superficies inferiores a 50 Ha (84%) representan tan solo el 45 % aprox. del término municipal en suelo clasificado como suelo rústico Protegido de nivel 2 y 3.

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

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

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

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

CATEGORÍA SUELO RÚSTICO	USO	Superficie NNSS vigentes (m2)	Superficie MP 1/2022 (m2)
SNUP-1	VU	50.000	15.000
SNUP-2	VU	80.000	30.000
SNUP-3	VU	150.000	60.000

2 EXTRACTO EXPLICATIVO DE LA INTEGRACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES

En base al Art. 60.2 del RGLOTUS, la modificación se ha sometido al procedimiento de evaluación ambiental. A tal efecto la Dirección General de Sostenibilidad de la Junta de Extremadura sobre la necesidad o no de sometimiento de la Modificación 1/2022 de NNSS de San Pedro de Mérida, al control ambiental de Evaluación Ambiental Estratégica, resolvió con fecha 07/09/2022, y número de expediente IA 22/II91, (véase el Anexo I de este documento), indicando que la modificación puntual está *sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme al artículo 49.f) 2º de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura*.

Con fecha 17/04/2023, se publica en el DOE, RESOLUCIÓN de 5 de abril de 2023, de la Dirección General de Sostenibilidad, por la que se formula informe ambiental estratégico, en la forma prevista

en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, de la modificación puntual 1/2022 de las Normas Subsidiarias de Aljucén. Expte.: IA22/1191. (véase el Anexo I de este documento), indicando que la Modificación Puntual es viable desde el punto de vista de las competencias de la Dirección General de Sostenibilidad; consideración que, teniendo en cuenta también toda la información exigida en la legislación urbanística, se ha incorporado al presente documento. En la misma reza lo siguiente:

"En virtud de lo expuesto, la Dirección General de Sostenibilidad, de la Consejería para la Transición Ecológica y Sostenibilidad, considera que no es previsible que la modificación puntual 1/2022 de las Normas Subsidiarias de Aljucén, vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual se determina la no necesidad de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

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

El presente informe perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Diario Oficial de Extremadura, no se hubiera procedido a la aprobación de la modificación puntual propuesta en el plazo máximo de cuatro años. En este caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de la modificación puntual.24668

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

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