JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/010/2024 FECHA: 26 de febrero de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2022 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALJUCÉN CONSISTENTE EN MODIFICAR LA SUPERFICIE MÍNIMA DE LA PARCELA PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN LAS CATEGORÍAS DE SUELO SNU, SNUP-1; SNUP-2 Y SNUP-3 PARA AJUSTARLO A LOS PARÁMETROS MARCADOS EN LA LEY 11/2018 DE ORDENACIÓN TERRITORIA Y URBANÍSTICA DE EXTREMADURA.

(INCORPORA LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS SOLICITADAS EN ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA EN SESIÓN DE CUOTEX DE 20/12/2023)

~~OCTUBRE 2022~~
~~ABRIL 2023~~
ENERO 2024 (TRAS ACUERDO DE CUOTEX)

Solicitante:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALJUCÉN

Equipo redactor:
Oficina Técnica Urbanística y Desarrollo Territorial Sostenible MIMC

Oficina Ténica Urbanística y Desarrollo Territorial Sostenible de la MIMC.
Acceso carretera N-630. Pol. Ind. Dehesa del Rey 06810. Calamonte (Badajoz)
Teléfono: 924-32-41-06; Ext: 03/ Fax: 924-32-41-57
ogucentro@gmail.com

MIMC Mancomunidad Integral de Municipios Centro

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 20 de diciembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/010/2024 FECHA: 26 de febrero de 2024

1 ANTECEDENTES 3

2 OBJETO 4

3 AUTOR DEL ENCARGO Y AUTOR DEL PROYECTO 4

3.1 PETICIONARIO 4
3.2 ENCARGO 4

4 MEMORIA INFORMATIVA 4

4.1 SITUACIÓN ACTUAL DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. DIAGNÓSTICO 4
4.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD 7

5 MEMORIA JUSTIFICATIVA 7

5.1 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL RÉGIMEN DE INNOVACIÓN/ NORMATIVA APLICABLE. 7
5.2 CUMPLIMIENTO DE LOS FINES Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. 8
5.3 POTESTAD DE VARIACIÓN DEL PLANEAMIENTO. 9
5.4 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y OBJETIVOS. 9

6 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN 13

6.1 SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN 13
6.2 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN 13
6.3 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN DETALLADA. 13
6.4 JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN SOSTENIBLE, SEGÚN ARTÍCULOS 10 A 12 DE LOTUS 13
6.5 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL 13
6.5.1 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ARQUITECTÓNICO. 13
6.5.2 JUSTIFICACIÓN DE LA LEY 16/2015, DE 23 DE ABRIL, DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA. 14

7 DOCUMENTOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN 15

1.1 REDACCIÓN MODIFICADA 15

8 TRAMITACIÓN Y CONCLUSIÓN 17

9 ANEXO 18

Oficina Ténica Urbanística y Desarrollo Territorial Sostenible de la MIMC.
Acceso carretera N-630. Pol. Ind. Dehesa del Rey 06810. Calamonte (Badajoz)
Teléfono: 924-32-41-06; Ext: 03/ Fax: 924-32-41-57
ogucentro@gmail.com

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 20 de diciembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/010/2024 FECHA: 26 de febrero de 2024

1 ANTECEDENTES

Tras sesión celebrada el 20/12/2023 CUOTEX ha acordado **APROBAR DEFINITIVAMENTE** la MODIFICACIÓN PUNTUAL N º 1/2022 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALJUCÉN CONSISTENTE EN MODIFICAR LA SUPERFICIE MÍNIMA DE LA PARCELA PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN LAS CATEGORÍAS DE SUELO SNU, SNUP-1; SNUP-2 Y SNUP-3 PARA AJUSTARLO A LOS PARÁMETROS MARCADOS EN LA LEY 11/2018 DE ORDENACIÓN TERRITORIA Y URBANÍSTICA DE EXTREMADURA.

En el acuerdo de CUOTEX se solicita que, de acuerdo con lo establecido en el art. 10.3 del RGLOTUS y con carácter previo a la publicación de este acuerdo, el Ayuntamiento deberá corregir una serie de deficiencias que se han incorporado a este documento, señalando en el margen derecho su inclusión, para su remisión a la DG de Urbanismo e incorporación al expediente, junto con el resto de documentación solicitada, (resumen ejecutivo y documento refundido de NNSS de Aljucén), que se enviarán como documentos independientes para su publicación.

CUOTEX 20/10/2

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 20 de diciembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

Oficina Ténica Urbanística y Desarrollo Territorial Sostenible de la MIMC.
Acceso carretera N-630. Pol. Ind. Dehesa del Rey 06810. Calamonte (Badajoz)
Teléfono: 924-32-41-06; Ext: 03/ Fax: 924-32-41-57
ogucentro@gmail.com

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/010/2024 FECHA: 26 de febrero de 2024

Fdo. Laburno Corchero Pérez

2 OBJETO

El objeto de esta modificación puntual n º 1/2022 de las NNSS de Aljucén es, por tanto, modificar la superficie mínima de la parcela que sirva de soporte a la construcción de vivienda (VU) en las categorías de suelo Suelo Rustico, SNUP-1; SNUP -2 y SNUP-3 ajustándolo a los parámetros marcados en la ley 11/2018 de ordenación territorial y urbanística de Extremadura.

Esta Modificación Puntual afecta a la ordenación establecida en las NNSS vigentes, toda vez que afecta a la implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo rústico, adaptándose en sus contenidos y tramitación a lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y sostenible de Extremadura, en adelante LOTUS, así como el Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y sostenible de Extremadura, Rglotus.

3 AUTOR DEL ENCARGO Y AUTOR DEL PROYECTO

3.1 PETICIONARIO

Excmo. Ayuntamiento de Aljucén, actuando en su nombre y representación D. José Antonio Carmona González en calidad de alcalde/ presidente, con domicilio a efectos de notificaciones en la Calle Cáceres, 11 C.P: 06894 Aljucén (Badajoz).

3.2 ENCARGO

El encargo de la Modificación Puntual se realiza al equipo técnico de la Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible (OTUDTS) 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).

4 MEMORIA INFORMATIVA

4.1 SITUACIÓN ACTUAL DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. DIAGNÓSTICO

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.

Al respecto de la clasificación del suelo, las NNSS clasifican el suelo del término municipal de Aljucén en suelo urbano y suelo no urbanizable. Para este último diferencia según el artículo 1.2.3. de las NNSS cuatro zonas, reflejadas en las planos, en función de las características medio ambientales que son:

- **Zona de protección básica (SNU).** Categoría que abarca parte del término, no precisadas de una protección especial, pero para la que se dictan normas que regulan las edificaciones, usos e instalaciones que pueden ubicarse sobre ella, por permitirlo así la legislación vigente. Su normativa se desarrolla en el Titulo 6, capítulo 4 de las NNSS de Aljucén. En plano Zona 1.
- **Zona de protección especial, Nivel 1 (SNUP-1).** Esta calificación se aplica a territorio que, poseyendo claros valores medioambientales en un conjunto suficientemente extenso y homogéneo, se sitúan en un nivel intermedio de protección. Permitiendo ampliamente la explotación de los recursos, pero sin alterar ni variar esencialmente su carácter. Se trata de terrenos generalmente privados, cuyo claro valor e interés, no ha sido objeto de adecuado tratamiento, pero que o bien constituyen una unidad con los terrenos incluidos en las categorías más protegidas, o bien constituyen unidades suficientemente destacadas per que pudieran degradarse debido al proceso urbanizador. En plano Zona 2.
- **Zona de protección especial, Nivel 2** (**SNUP-2).** Categoría que comprende los territorios con alto valor natural, necesitados de un alto grado de reserva respecto a las acciones humanas, pero que admite condicionadamente aquellas que sin afectar a los recursos, pueden facilitar el correcto

Oficina Ténica Urbanística y Desarrollo Territorial Sostenible de la MIMC.
Acceso carretera N-630. Pol. Ind. Dehesa del Rey 06810. Calamonte (Badajoz)
Teléfono: 924-32-41-06; Ext: 03/ Fax: 924-32-41-57
ogucentro@gmail.com

El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 20 de diciembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/010/2024 FECHA: 26 de febrero de 2024

- aprovechamiento y disfrute de los mismos. Por estas razones su extensión es forzosamente reducida, evitando las zonas habitadas o con implantación de usos productivos. En plano Zona 3.
- **Zona de protección especial, Nivel 3 (SNUP-3).** Esta calificación se limita a ámbitos muy reducidos de gran valor natural y medioambiental, precisados de la máxima preservación. Su uso y gestión deberá regularse bajo algún de las figuras previstas en la Ley 8/1998, de conservación de la naturaleza y de espacios naturales de Extremadura, sin perjuicio de la protección preventiva aplicable en virtud de estas Normas, desarrolladas en el Titulo 6, Capítulo 4. Las condiciones señaladas para este suelo, lo serán en tanto no esté aprobado el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales correspondiente, que será el aplicable cunado se apruebe definitivamente. En plano Zona 4.

Las condiciones particulares para cada categoría de suelo se desarrolla en el Titulo 6, capítulo 4 de las NNSS de Aljucén.



Extracto de plano de ordenación OT 1 Y OT 2. Clasificación y calificación Suelo No Urbanizable

Oficina Ténica Urbanística y Desarrollo Territorial Sostenible de la MIMC.
Acceso carretera N-630. Pol. Ind. Dehesa del Rey 06810. Calamonte (Badajoz)
Teléfono: 924-32-41-06; Ext: 03/ Fax: 924-32-41-57
ogucentro@gmail.com

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 20 de diciembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/010/2024 FECHA: 26 de febrero de 2024



En atención a lo expuesto en el apartado 2 a) de la DT Segunda de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), *se considerarán equivalentes el suelo urbano consolidado y no consolidado al suelo urbano; el suelo urbanizable y el suelo apto para urbanizar al suelo urbanizable; el suelo no urbanizable al suelo rústico; y el suelo no urbanizable protegido al suelo rústico protegido.* Por lo que, en este informe para referirnos a Suelo No Urbanizable o suelo No Urbanizable Protegido según nomenclatura de las NNSS nos referiremos como SUELO RÚSTICO o SUELO RÚSTICO PROTEGIDO, según proceda.

En el capítulo 4 del título 6 de las NNSS se regulan las condiciones particulares para cada categoría de suelo rústico, estableciendo los usos permitidos y autorizados así como las condiciones para la implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones estando entre ellas.

En particular, en los artículos 6.4.2; 6.4.3 y 6.4.4 se indica en su apartado b) para las categorías de Suelo Rústico Protegido de Nivel 1, 2 y 3 SNUP-1 SNUP-2 y SNUP-3 que los *usos autorizables podrán implantarse con autorización de la Comisión de Urbanismo previa licencia municipal, que se concederá en función de la idoneidad del emplazamiento, la ausencia de peligros medioambientales y el cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado d),* siendo las siguientes:

SNUP-1 (extracto art. 6.4.2 NNSS)

d) Condiciones de la edificación:

Tipo de Edificación	AGR.	DOT.y SER	OP	VU
Parcela mínima	(ud.mínima de cultivo)	15.000 m²	15.000 m².	50.000 m².
Ocupación máxima	2%	10%	10%	0,4%
Retranqueos	25 m.	20 m.	15 m.	25 m.
Altura máxima	7 m.	7 m.	4 m.	6,5 m.
Nº máximo de plantas	1	2	1	2

SNUP-2 (extracto art. 6.4.2 NNSS)

d) Condiciones de edificación:

Tipo de Edificación	AGR.	DOT.y SER	OP	VU
Parcela mínima	(ud.mínima de cultivo)	15.000 m²	15.000 m².	80.000 m².
Ocupación máxima	2%	10%	10%	0,3%
Retranqueos	25 m.	20 m.	15 m.	25 m.
Altura máxima	7 m.	7 m.	4 m.	6,5 m.
Nº máximo de plantas	1	2	1	2

SNUP-3 (extracto art. 6.4.2 NNSS)

Oficina Ténica Urbanística y Desarrollo Territorial Sostenible de la MIMC.
Acceso carretera N-630. Pol. Ind. Dehesa del Rey 06810. Calamonte (Badajoz)
Teléfono: 924-32-41-06; Ext: 03/ Fax: 924-32-41-57
ogucentro@gmail.com

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 20 de diciembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/010/2024 FECHA: 26 de febrero de 2024

Aljucén, a 14 de diciembre de 2006.
EL SECRETARIO.
Fdo: José Barrero Campos

d) Condiciones de edificación:

Tipo de Edificación	AGR.	DOT.y SER.	OP	VU
Parcela mínima	(ud.mínima de cultivo)	15.000 m².	15.000 m².	150.000 m².
Ocupación máxima	2%	10%	10%	0,2%
Retranqueos	25 m.	15 m.	15 m.	50 m.
Altura máxima	7 m.	7 m.	4 m.	6,5 m.
Nº máximo de plantas	1	2	1	2

Siendo uno de los USOS AUTORIZADOS para todas las categorías de Suelo Rústico Protegido el denominado **VU: Residencial,** se define *como vivienda unifamiliar aislada, vinculada a una explotación agropecuaria y sin posibilidad de formación de núcleo de población.* Para este uso, en las NNSS una superficie mínima de parcela para poder edificar de 50.000 m2; 80.000 m2 y 150.000 m2.

Estando este uso ligado, según su propia definición, a una explotación agropecuaria, se le requiere una superficie de parcela del doble o el triple de la necesaria para la propia explotación. Esta exigencia limita o más bien elimina la posibilidad de la implantación de este uso residencial toda vez que la mayor parte de las explotaciones agrícolas del término municipal, estarían destinadas a cultivos de olivar, donde la parcela mínima de cultivo no llega a las 2 Ha y siendo hasta el 70 % de las existentes en el término municipal de 5 Ha aproximadamente.

Esta realidad se une a que la zona donde la parcela mínima para construir uso VU adecuado a LOTUS, esto es, 1,50 Ha, sería la zona de protección básica clasificada como SNU y ahora ha quedado anulada ante la necesaria preservación de una distancia mínima a suelo urbano para edificar de 300 m, siendo la misma concebida como una corona perimetral de aproximadamente 200 m a la propia delimitación de suelo urbano.

Es por ello que el Consistorio, en reunión celebrada con la oficina, ha expresado la necesidad de ajustar estas superficies mínima de parcela para el uso **VU** (**Vivienda Unifamiliar**) y ajustarlo a lo establecido en LOTUS en su definición, **residencial autónomo**, siendo que su implantación se realizaría fuera de suelo urbano y sus características funcionales pueden ser diferentes a la propia explotación agropecuaria.

4.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El ámbito de aplicación de la Modificación Puntual es el Suelo Rústico. Se respeta la estructura de la propiedad existente. No se introducen nuevas clases ni categorías de suelo, ni se establecen nuevos usos.

5 MEMORIA JUSTIFICATIVA

5.1 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL RÉGIMEN DE INNOVACIÓN/ NORMATIVA APLICABLE.

Se redacta la presente modificación puntual 1/2022 de las NNSS de Aljucén de acuerdo con los criterios establecidos en:

- Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS) así como Decreto-ley 10/2020, de 22 de mayo, de medidas urgentes para la reactivación económica en materia de edificación y ordenación del territorio destinadas a dinamizar el tejido económico y social de Extremadura, para afrontar los efectos negativos de la COVID-19, entre los que se mencionan:
    - Artículos 2 y 3 en relación con los principios generales y fines de la ordenación territorial y urbanística, así como los mismos como función pública.

Oficina Ténica Urbanística y Desarrollo Territorial Sostenible de la MIMC.
Acceso carretera N-630. Pol. Ind. Dehesa del Rey 06810. Calamonte (Badajoz)
Teléfono: 924-32-41-06; Ext: 03/ Fax: 924-32-41-57
ogucentro@gmail.com

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 20 de diciembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/010/2024 FECHA: 26 de febrero de 2024

- Artículo 50 sobre efectos, vigencia, modificación y revisión de los instrumentos de planeamiento general.
- Artículos 57 y 58, en cuanto a normas comunes y la competencia para la formación y aprobación del planeamiento urbanístico y su tramitación.
- Artículo 59, sobre registro único de urbanismo y ordenación del territorio de Extremadura.
- Disposición Transitoria Segunda, sobre Régimen urbanístico del suelo de los municipios con planes e instrumentos de ordenación urbanística vigentes en el momento de entrada en vigor de esta ley.

- El Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (RGLOTUS):
  - Artículo 59 en cuanto a los Efectos, vigencia, modificación y revisión de los instrumentos de planeamiento general. Apartados 6 y 7.
  - Artículo 60 en cuanto al Procedimiento de modificación de los instrumentos de planeamiento general.

- La innovación propuesta tiene el carácter de modificación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 59.6 del RGLOTUS.

5.2 CUMPLIMIENTO DE LOS FINES Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

De conformidad con lo establecido en el artículo 3 de la LOTUS, *la ordenación urbanística es una función pública que comprende la planificación municipal mediante la ordenación, organización, ejecución y gestión de los planes, y la regulación y control de las edificaciones, usos y actividades.*

Por otro lado, el art. 2 de la LOTUS indica en su apartado *2 que "la actividad administrativa en materia de urbanismo y ordenación del territorio tiene por finalidad garantizar, en cumplimiento de los derechos constitucionales, el derecho a disfrutar de un medioambiente adecuado para el desarrollo de las personas, la utilización racional de los recursos naturales, el derecho de la ciudadanía a disfrutar de una vivienda digna y adecuada en un entorno urbano de calidad, la conservación, promoción y enriquecimiento del Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural de Extremadura, así como la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones públicas. Las Administraciones públicas velarán en sus actuaciones por el uso eficiente y la reducción del consumo de recursos naturales, en especial del suelo".*

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.

Se da así cumplimiento a los fines que según el artículo 2 de la LOTUS debe perseguir la actuación pública de carácter urbanístico, que señala entre otros: *e) La garantía de que la actividad de ordenación territorial y urbanística se desarrolle conforme a las necesidades de la sociedad promoviendo una amplia y efectiva participación ciudadana y garantizando los derechos de información e iniciativa de las personas y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses.* Estas nuevas propuestas, expresa y concretamente son mejoras para el bienestar de la población dando cumplimento así a los principios y fines de la actividad pública urbanísticas enunciados en dicho artículo, en particular el que expone *el derecho de la ciudadanía a disfrutar de*

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 20 de diciembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/010/2024 FECHA: 26 de febrero de 2024

una vivienda digna y adecuada en un entorno urbano de calidad, la conservación, promoción y enriquecimiento del Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural de Extremadura, así como la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones públicas.

Debe tenerse en cuenta, en virtud de lo establecido en el artículo 50 de la LOTUS: *…4. La revisión y la modificación de los Planes Generales Municipales se sujetará a los mismos trámites prescritos para su aprobación./ 5. Cualquier modificación deberá contener un documento refundido de forma que el Plan Municipal se mantenga actualizado.*

Se cumple con lo especificado en Disposición Transitoria Segunda de LOTUS, donde se indica que: *Podrán tramitarse y aprobarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo, aprobados antes de la entrada en vigor de esta ley, sin necesidad de su adaptación, de acuerdo con el siguiente régimen:…b) Podrá modificarse el Planeamiento General y el Planeamiento de Desarrollo aprobado conforme al régimen jurídico anterior a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, durante el plazo de cuatro años a contar desde la entrada en vigor de ésta norma en las mismas condiciones: 1.º) No suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución el planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas./ 2.º) Resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural./ 3.º) No impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.*

El procedimiento para estas modificaciones será el previsto en esta ley, si bien en su tramitación no será exigible la distinción documental entre PGM estructural y detallado, prevista en el artículo 46, pudiendo tramitarse como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente./ e) La aprobación definitiva de las determinaciones modificadas de ordenación estructural del planeamiento general corresponderá a la Comunidad Autónoma 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 esta ley. Cuando no sea posible deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma./f) La aprobación definitiva de la modificación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo corresponderá al municipio.

5.3 POTESTAD DE VARIACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

La pretensión de vigencia de los instrumentos de planeamiento es indefinida, sin embargo, la aparición y concurrencia de nuevas circunstancias pueden ser contrarias a tal pretensión y exigir su revisión o modificación. Debe existir no obstante un elemento común a las alteraciones del planeamiento urbanístico, el "*ius variandi*" de la Administración para mejor servicio al bien común y al interés general. En palabras del Consejo Consultivo de Extremadura: "*La Administración goza de un "ius variandi", no opuesto al principio de vigencia indefinida de los planes proclamado en la Ley, que la posibilita para establecer los cambios precisos que sirvan mejor a las necesidades de la sociedad en todos los órdenes, sin que pueda entenderse infringido el principio de seguridad jurídica por razón de su ejercicio, ya que es la manera de adaptar el ordenamiento urbanístico a las nuevas circunstancias demográficas, sociales y económicas que demanden una alteración de la nueva regulación jurídico-urbanística del suelo*".

5.4 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y OBJETIVOS.

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

Oficina Ténica Urbanística y Desarrollo Territorial Sostenible de la MIMC.
Acceso carretera N-630. Pol. Ind. Dehesa del Rey 06810. Calamonte (Badajoz)
Teléfono: 924-32-41-06; Ext: 03/ Fax: 924-32-41-57
ogucentro@gmail.com

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 20 de diciembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/010/2024 FECHA: 26 de febrero de 2024

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.

Es por ello que el Consistorio, en reunión celebrada con la oficina, ha expresado la necesidad de reducir las superficies mínima de parcela para el uso VU (Vivienda unifamiliar) y ajustarlo a lo

Oficina Ténica Urbanística y Desarrollo Territorial Sostenible de la MIMC.
Acceso carretera N-630. Pol. Ind. Dehesa del Rey 06810. Calamonte (Badajoz)
Teléfono: 924-32-41-06; Ext: 03/ Fax: 924-32-41-57
ogucentro@gmail.com

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 20 de diciembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/010/2024 FECHA: 26 de febrero de 2024

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.

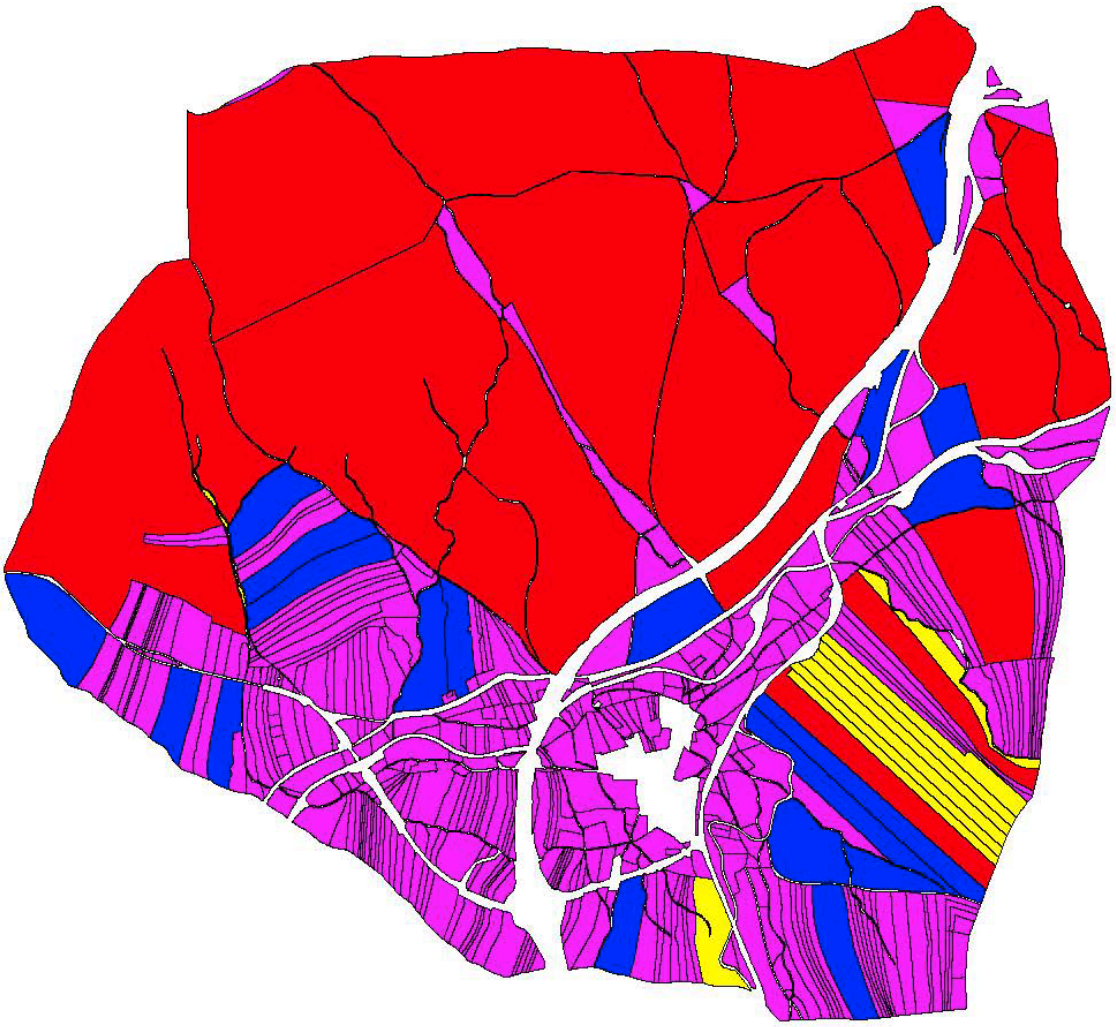
Si se analiza la estructura parcelaria del término municipal, del total de parcelas existentes (660 parcelas) según consulta en la sede virtual de catastro, tan solo un 8 % presentan superficies superiores a 80 Ha y un 6% las superiores a 150 Ha, siendo el 84 % inferiores a 50 Ha. Circunstancia que se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

Oficina Ténica Urbanística y Desarrollo Territorial Sostenible de la MIMC.
Acceso carretera N-630. Pol. Ind. Dehesa del Rey 06810. Calamonte (Badajoz)
Teléfono: 924-32-41-06; Ext: 03/ Fax: 924-32-41-57
ogucentro@gmail.com

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 20 de diciembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/010/2024 FECHA: 26 de febrero de 2024
Fdo.: Isaac Sánchez Díaz-Caneja



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:

Oficina Ténica Urbanística y Desarrollo Territorial Sostenible de la MIMC.
Acceso carretera N-630. Pol. Ind. Dehesa del Rey 06810. Calamonte (Badajoz)
Teléfono: 924-32-41-06; Ext: 03/ Fax: 924-32-41-57
ogucentro@gmail.com

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 20 de diciembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/010/2024 FECHA: 26 de febrero de 2024

- 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

6 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

6.1 SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Las condiciones establecidas en esta modificación suponen un ajuste a la ordenación estructural, toda vez que se ve afectada la superficie mínima necesaria para edificar el suelo rústico del usos VU, residencial autónomo.

6.2 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

La clasificación de los terrenos afectados es la de suelo rústico la cual no se ve alterada. La calificación de los terrenos no se ve alterada con la modificación.

6.3 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN DETALLADA.

Se ajusta algunas determinaciones de la Ordenación Estructural en la medida que se establece en este documento, toda vez que se ve afectada la superficie mínima necesaria para edificar el suelo rústico del uso **VU, residencial autónomo.**

6.4 JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN SOSTENIBLE, SEGÚN ARTÍCULOS 10 A 12 DE LOTUS

Mediante esta modificación no se alteran las condiciones de aprovechamiento en las NNSS vigentes. No se pretende incrementar el mismo, por lo que la proporción prevista de los servicios públicos se mantiene sin que sea preciso disponer otras dotaciones. Ello no impide que el ajuste de las condiciones establecidas en este documento debe respetar lo establecido en la LOTUS y RGLOTUS con respecto a la no formación de nuevo tejido urbano.

6.5 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

6.5.1 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ARQUITECTÓNICO.

Mediante esta modificación puntual no se afecta a ninguno de los edificios, conjuntos y elementos urbanos de interés histórico, artístico, paisajístico o pintoresco a proteger en el término municipal. Tampoco resulta afectada el área de protección definida en el anterior artículo. No obstante lo anterior, se solicitará informe a la D.G. de quién depende esta protección durante el periodo de información pública.

Oficina Ténica Urbanística y Desarrollo Territorial Sostenible de la MIMC.
Acceso carretera N-630. Pol. Ind. Dehesa del Rey 06810. Calamonte (Badajoz)
Teléfono: 924-32-41-06; Ext: 03/ Fax: 924-32-41-57
ogucentro@gmail.com

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 20 de diciembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/010/2024 FECHA: 26 de febrero de 2024

6.5.2 JUSTIFICACIÓN DE LA LEY 16/2015, DE 23 DE ABRIL, DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA.

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. "

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 20 de diciembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/010/2024 FECHA: 26 de febrero de 2024
Fdo.: Laura Pérez Calvo

7 DOCUMENTOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

La presente modificación afecta a la definición del uso vivienda unifamiliar (VU), para ajustarlo a lo establecido en LOTUS así como a las condiciones particulares de las edificaciones de este uso en Suelo Rústico Protegido, en las categorías SNUP-1, SNUP-2 y SNUP -3. No se introducen nuevas clases ni categorías de suelo, ni se establecen nuevos usos. Sino que para uno de los usos autorizables en cada una de las categorías definidas de suelo rústico, se modifica la superficie mínima de parcela que sirve de soporte a la edificación para uso residencial, adecuándolo a lo indicado en la LOTUS y a la realidad parcelaria en el municipio.

La modificación afecta en concreto a los artículos 6.4.1; 6.4.2; 6.4.3 y 6.4.4 de las NNSS vigentes.

1.1 REDACCIÓN MODIFICADA

TITULO 6º. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE

…

Artículo 6.4.1. Zona de Protección Básica (SNU)

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

CUOTEX 20/10/23

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

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

TITULO VII. NORMAS ESPECÍFICAS DE SUELO NO URBANIZABLE

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

CUOTEX 20/10/23

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

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

Oficina Ténica Urbanística y Desarrollo Territorial Sostenible de la MIMC.
Acceso carretera N-630. Pol. Ind. Dehesa del Rey 06810. Calamonte (Badajoz)
Teléfono: 924-32-41-06; Ext: 03/ Fax: 924-32-41-57
ogucentro@gmail.com

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 20 de diciembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/010/2024 FECHA: 26 de febrero de 2024

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

TITULO VII. NORMAS ESPECÍFICAS DE SUELO NO URBANIZABLE

…

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

CUOTEX 20/10/23

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

….

Tipo de edificación	AGR.	DOT y SERV	OP	VU
Parcela mínima	(ud. Mínima de cultivo)	15.000 m^2	15.000 m^2	30.000 m^2
Ocupación máxima	2%	10%	10%	0,3%
Retranqueos	25 m.	20 m.	15 m.	25 m.
Altura máxima	7 m.	7 m.	4 m.	6,5 m.
Nº máximo de plantas	1	2	1	2

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

TITULO VII. NORMAS ESPECÍFICAS DE SUELO NO URBANIZABLE

……

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

CUOTEX 20/10/23

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

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

Oficina Ténica Urbanística y Desarrollo Territorial Sostenible de la MIMC.
Acceso carretera N-630. Pol. Ind. Dehesa del Rey 06810. Calamonte (Badajoz)
Teléfono: 924-32-41-06; Ext: 03/ Fax: 924-32-41-57
ogucentro@gmail.com

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 20 de diciembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/010/2024 FECHA: 26 de febrero de 2024

8 TRAMITACIÓN Y CONCLUSIÓN

En la presente memoria se indica el objeto y la justificación de la **MODIFICACIÓN PUNTUAL N º 1/2022 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALJUCÉN CONSISTENTE EN MODIFICAR LA SUPERFICIE MÍNIMA DE LA PARCELA PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN LAS CATEGORÍAS DE SUELO SNU, SNUP-1; SNUP-2 Y SNUP-3 PARA AJUSTARLO A LOS PARÁMETROS MARCADOS EN LA LEY 11/2018 DE ORDENACIÓN TERRITORIA Y URBANÍSTICA DE EXTREMADURA.**

Y habiéndose aportado todos los documentos necesarios en este tipo de proyectos se eleva a la autoridad administrativa superior, si procede y a sus efectos para su tramitación, según se expone en el informe jurídico que acompaña esta memoria.

En Calamonte, a 1 de Febrero de 2024,

EL EQUIPO REDACTOR

OFICINA TÉNICA URBANÍSTICA Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE DE LA MIMC

Yolanda Morante Caballero Arquitecta/Directora OTUDTS	Inmaculada Macías Asesora Jurídica OTUDTS
PEREIRA MARTINEZ JOSE MARIA - DNI 44778644J Firmado digitalmente por PEREIRA MARTINEZ JOSE MARIA - DNI 44778644J Fecha: 2024.02.19 10:56:39 +01'00' José María Pereira Arquitecto Técnico OTUDTS	RODRIGUEZ FERNANDEZ LAURA - DNI 09199005V Firmado digitalmente por RODRIGUEZ FERNANDEZ LAURA - DNI 09199005V Fecha: 2024.02.19 11:16:24 +01'00' Laura Rodríguez Fernández Delineante/Administrativa OTUDTS

Oficina Ténica Urbanística y Desarrollo Territorial Sostenible de la MIMC.
Acceso carretera N-630. Pol. Ind. Dehesa del Rey 06810. Calamonte (Badajoz)
Teléfono: 924-32-41-06; Ext: 03/ Fax: 924-32-41-57
ogucentro@gmail.com

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 20 de diciembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/010/2024 FECHA: 26 de febrero de 2024

9 ANEXO

ANEXO I. *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. (publicación en el DOE de fecha 17/04/2023)*

Oficina Ténica Urbanística y Desarrollo Territorial Sostenible de la MIMC.
Acceso carretera N-630. Pol. Ind. Dehesa del Rey 06810. Calamonte (Badajoz)
Teléfono: 924-32-41-06; Ext: 03/ Fax: 924-32-41-57
ogucentro@gmail.com

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 20 de diciembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA