JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 27 OCT 2016
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

ANEXO II. JUSTIFICACIÓN DE LA DETERMINACIONES ESTABLECIDAS PARA LA PARCELA MÍNIMA SUSCEPTIBLE DE EDIFICARSE.

01 DIC 2016

JUNTA DE EXTREMADURA
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 27 OCT 2016
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

ANEXO II. JUSTIFICACIÓN DE LA DETERMINACIONES ESTABLECIDAS PARA LA PARCELA MÍNIMA SUSCEPTIBLE DE EDIFICARSE.

La modificación puntual tiene como objeto la actualización y modificación de superficie mínima de parcela establecida en el apartado 8.2.3. "parcela mínima susceptible de edificarse" del Artículo 8.2 "Condiciones Generales" del Capítulo 8 "Normas Particulares para el Suelo No Urbanizable".

"... Se establece en 8,00 Ha. en cultivo de secano y en 1,5 Ha. en cultivo de regadío. No obstante, con carácter exclusivo para las instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social, se admite una parcela mínima de 2.500 m², independientemente de su cultivo, debiendo acreditarse en este caso, que la parcela no es resultante de parcelación alguna realizada en cultivo de secano dentro de los cinco años anteriores a la fecha de la solicitud de la autorización urbanística."

La NN.SS.MM. vigentes reflejan en sus determinaciones la superficies definidas como Unidad Mínima de Cultivo por el Decreto 46/1997, de 22 de abril, por el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo (en adelante U.M.C.) en la Comunidad Autónoma de Extremadura, puesto que en el año 2002 (cuando entran en vigor las NN.SS.MM.) la Ley del Suelo de Extremadura (Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura) hacía referencia expresa a la U.M.C. para aquellas construcciones, usos o actividades vinculados al Suelo No Urbanizable.

En el año 2015, se publica la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. En concreto, esta ley modifica, los artículos: 18, eliminado el apartado 5 de su redacción, referente a la división, segregación o parcelación de fincas en suelo no urbanizable; y 26, modificando las características y superficie mínima de la Unidad Rústica Apta para la Edificación y eliminando el apartado 2 referente a las actividades vinculadas al medio rural, por lo que actualmente las NN.SS.MM. establecen requisitos para las parcelaciones y edificación en suelo no urbanizable más restrictivos que los establecidos por la legislación urbanística autonómica.

Inicialmente, la presente modificación puntual pretendía una adaptación literal a las determinaciones establecidas por la Ley del Suelo modificada, con la siguiente redacción:

"...
8.2.3. Parcela mínima susceptible de edificarse.

Se establece como parcela mínima susceptible de edificarse aquella definida como Unidad Rústica Apta para la Edificación con las características y superficie mínimas establecidas en el apartado 1 del artículo 26 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

En el caso de obras, construcciones e instalaciones en explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas se estará a la superficie de parcelas existente debidamente registrada o catastrada a la aprobación de las NN.SS.MM.
..."

Con esta redacción adaptábamos las determinaciones de las NN.SS.MM. a la establecidas en la Ley del Suelo respecto a las parcela mínima susceptible de edificarse tanto para las obras, construcciones e instalaciones vinculadas como las no vinculadas. No obstante, en la tramitación del expediente la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura deja en suspenso el expediente, por entender que la adaptación literal del texto de las NN.SS.MM. a la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura no parecía afortunada, ni

resultaba congruente con la preservación del estado natural de los terrenos, ni adecuados a su situación y características.

La justificación jurídica del acuerdo de CUOTEX de 25 de agosto de 2016 en la que se acordaba la suspensión del pronunciamiento sobre la aprobación definitiva establecía:

"...

Analizada la propuesta realizada por el Ayuntamiento, no se aprecia obstáculo alguno en cuanto a la fijación como parcela mínima, para usos y/o actividades sometida a calificación urbanística previa, la de 1,5 Has. dispuesta como mínima por la LSOTEX (URAE).

Pero si se aprecian problemas en cuanto a la que, de forma añadida, se propone ahora como superficie mínima para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y análogas.

Así se observa que, constituyendo el procedimiento de "calificación" en Suelo No Urbanizable un instrumento "excepcional" para la autorización de actos de construcción, usos y aprovechamiento en situación "rural" (art. 13.1. de TRLS y RA y arts. 13.2.b., 18.3, 23 y 27 LSOTEX), no parece coherente que el planeamiento disponga un régimen general con superficies aún inferiores a la URAE para los actos "propios" de explotación de la finca (art. 13.2.a. y 18.2.e. de LSOTEX).

Pues, aunque la eliminación de la referencia de la UMC llevada a cabo por la Ley 10/2015 de 8-4, podría ofrecer dudas en cuanto a sus limitaciones, lo cierto es que la invocación genérica a la superficie de las parcelas "existentes" no parece afortunada. Tanto por razones de seguridad jurídica, como por resultar contraria a los principios de desarrollo territorial sostenible (art. 3 de TRLS y RA) y no resultar congruente con la preservación del estado natural de los terrenos, ni adecuados a su situación y características (art. 13.1. y 16.1.2. de TRLS y RA y 13.1. y 18.1. de LSOTEX).

Al respecto recordar las limitaciones dispuestas por la legislación agraria (Ley 6/2015 de 24-3) y la plena vigencia de la Ley 19/1995 de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, cuyo art. 23, que tiene carácter "básico", atribuye a las CC.AA. la determinación de la extensión de la unidad mínima de cultivo, como superficie suficiente que debe tener una finca para que sus labores puedan llevar a cabo con un rendimiento satisfactorio, y que salvo justificación en contrario, no han sido alteradas para Navas del Madroño.

Dado que se exigen estas superficies "mínimas" para obtener un rendimiento satisfactorio, parece injustificado que se permitan actos edificatorios en superficies inferiores a ella que alteren su estado natural, al no quedar acreditada su necesidad, y resultar tales actos de disposición contrarios a las limitaciones que con carácter "básico" contempla el art. 12.1. del TRLS y RA.

..."

Así, de acuerdo con lo establecido en CUOTEX y la fundamentación jurídica utilizada en el acuerdo se propone la siguiente redacción:

"...

8.2.3. Parcela mínima susceptible de edificarse.

Se establece como parcela mínima susceptible de edificarse aquella definida como Unidad Rústica Apta para la Edificación con las características y superficie mínimas establecidas en el apartado 1 del artículo 26 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, para usos y/o actividades que deban someterse a calificación urbanística previa.

Mérida 27 OCT 2016

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

01 DIC 2016

En el caso de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, ganadera, forestal, cinegética al servicio de la gestión medio ambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora se estará a la superficie establecida por la legislación como Unidad Mínima de Cultivo para el municipio.
..."

Adaptando así las determinaciones de las NN.SS.MM. tanto a la Ley del Suelo de Extremadura como a la legislación Agraria vigente a la que hace referencia el citado acuerdo.

Con esta redacción, aunque no se consigue una armonización completa a las determinaciones de la Ley de Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, si conseguimos armonizar la "parcela mínima susceptible de edificarse" a la Unidad Rústica Apta para la Edificación establecida en el Art. 26.1. LSOTEX para las edificaciones no vinculadas.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 27 OCT 2016
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Arroyo de la Luz, Noviembre de 2016

El Equipo Técnico de la O.G.U.T.V.A.
Isidro Barroso Gutiérrez / Arquitecto

07 DIC 2016