



ACUERDO de 25 de octubre de 2018, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, relativa a la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villafranca de los Barros, consistente en permitir en los suelos no urbanizables de especial protección de carreteras (artículos 322 y 323) y protección de ferrocarril (artículos 327 y 328) los mismos usos que los permitidos para el suelo no urbanizable de protección especial por sus valores agrícolas. (2019AC0025)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 25 de octubre de 2018, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

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, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 21/2017, de 30 de octubre, por el que se modifican la denominación, el número y las competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Por Decreto 181/2017, de 7 de noviembre, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, atribuyéndose a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Así mismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 181/2017, indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

Puesto que Villafranca de los Barros no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del artículo 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.



Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (artículo 80 de LSOTEX).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los artículos 77 y siguientes de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

Con la presente modificación se pretende asimilar los usos compatibles de los SNUP de carreteras y ferrocarril a los de valores agrícolas, sin otra limitación que las establecidas por las normativas de las propias infraestructuras que protegen, que parecen resultar más permisivas que las vigentes.

La presente modificación cuenta con los preceptivos informes favorables de ADIF (28-6-18) y Demarcación de Carreteras del Estado (25-10-18).

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 la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2) Publicar, como anexo I a este acuerdo, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica de la Junta de Extremadura), se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo (formato "Word"), en el que, con la identificación de la Empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Como anexo III se acompañará certificado del Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial y Secretario de la CUOTEX, en la que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y de Ordenación Territorial dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 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 (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Mérida, 25 de octubre de 2018.

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

V.º B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE



ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 25 de octubre de 2018, se modifican en la normativa urbanística los artículos 322, 323, 327 y 328, que quedan redactados como sigue:

Artículo 322. Condiciones de uso.

1. Uso derivado de su carácter agrícola: Se mantiene su utilización como explotación agrícola. En cuanto a usos compatibles se considerarán los mismos estipulados en el artículo 307 sobre condiciones de uso en SNUPE por sus Valores Agrícolas.

Se consideran usos compatibles:

- a) Construcciones asociadas a las actividades agrícolas y ganaderas.
- b) Construcciones necesarias para la conservación y mantenimiento de infraestructuras.
- c) Construcciones e instalaciones de las obras de equipamientos colectivos de titularidad pública y o privada.
- d) Edificaciones aisladas de carácter residencial.
- e) Estaciones para el suministro de carburantes.
- f) Construcciones e instalaciones de usos terciarios o industriales que cumplan las condiciones del artículo 298 de las NNSS.
- g) Extracción o explotación de recursos y la primera transformación sobre el terreno y al descubierto de las materias primas extraídas.
- h) Deposito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos.

Dentro del uso global Estación de Suministro de carburantes se admitirán los siguientes servicios integrados:

- Suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios al usuario.
- Servicios Alojamientos Temporal, siendo condición que su distancia mínima por carretera a la Población sea al menos de 3 Km, sin perjuicio del cumplimiento de normativas sectoriales.



- Se admitirán como usos terciarios compatibles aquellos que cumpliendo las condiciones generales que se establecen el artículo 298 y necesitando un emplazamiento específico distinto o que respondan a necesidades turísticas precisas, se encuentren entre los siguientes:
 - Servicios terciarios de Hostelería y turismo.
 - Campamentos de Turismo.
 - Usos terciarios tradicionales tales como, ventas, haciendas, fondas o similares construidas, con aprovechamiento urbanístico preexistente y patrimonializados.
 - Adecuaciones recreativas y naturalistas.
 - Parque rural.
 - Otros servicios terciarios directamente implicados al medio rural.
 - Se admitirán usos terciarios compatibles y vinculadas con la actividad principal limitándose la edificabilidad al 10 % de la edificabilidad máxima.
- Para el caso de los polígonos mencionados en el artículo 306, tan solo serán compatibles los usos:
 - a) Construcciones asociadas a las actividades agrícolas y ganaderas.
 - b) Construcciones necesarias para la conservación y mantenimiento de infraestructuras.
 - c) Construcciones e instalaciones de las obras de equipamientos colectivos de titularidad pública y o privada.
 - d) Edificaciones aisladas de carácter residencial
 - e) Construcciones e instalaciones de usos terciarios o industriales que cumplan las condiciones del artículo 298 de las NNSS.
- 2. Construcciones necesarias para la conservación y mantenimiento de infraestructuras dentro de la franja edificable definida en la ley.
- 3. En cualquier caso, deberán tenerse en cuenta las limitaciones de la propiedad establecidas en la Ley 37/2015 de Carreteras y Reglamento General (Real Decreto 1812/1994) y más concretamente, por lo establecido en su Título III "Uso y defensa de las Carreteras".

Artículo 323. Edificabilidad.

1. La edificabilidad de los usos compatibles se considerará la misma estipulada en el punto 1 del artículo 308 sobre edificabilidades de uso en SNUPE por sus Valores Agrícolas.



1. La edificabilidad será de 0,01 m²/m² sobre la totalidad de la superficie de la parcela para edificios vinculados a la actividad agrícola, a la conservación y mantenimiento de infraestructuras, de carácter residencial. Para el resto de usos se establece una edificabilidad de 0,05 m²/m², pudiéndose ampliar a 0,10m²/m² para Equipamiento colectivo de titularidad pública y obras e instalaciones cuyo uso sea declarado por la corporación en pleno de "interés municipal", por atender a fines relativos a los principios de la política social y económica, y específicamente, a la promoción del empleo mediante la dinamización del tejido empresarial, la iniciativa de nuevos emprendedores, el fomento de sectores emergentes y la diversificación de la economía local, previa justificación motivada de tal declaración.

Para el caso de los polígonos mencionados en el artículo 306, se establece una edificabilidad de 0,01 m²/m², pudiéndose ampliar a 0,05m²/m² para obras e instalaciones cuyo uso sea declarado por la corporación en pleno de "interés municipal".

2. La parcela mínima segregable se considerará la misma estipulada en el punto 2 del artículo 308 sobre edificabilidad de uso en SNUPE por sus Valores Agrícolas.
 2. Se considera como parcela edificable toda aquella que tiene una superficie mínima de 15.000 m²; si se tratase de una finca registral discontinua, cada porción de la misma habrá de respetar la anterior superficie. En el caso de obras. Construcciones e instalaciones en explotaciones agrícolas, ganaderas, o forestales, cinegéticas o análogas se estará a este efecto a lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.
3. En cualquier caso registrá, en cuanto a la edificación y accesos a fincas colindantes con la Red de Carreteras del Estado, lo establecido en la Ley 25/88 de Carreteras y Reglamento que la desarrolla y la Ley 7/95 de Carreteras de Extremadura. Toda solicitud de licencia de obras que afecten a las zonas de dominio público, servidumbre o afección de la carretera N-430, Autovía o red autonómica deberá contar con el informe favorable de la Demarcación de carreteras de Extremadura.
4. Se estará en lo dispuesto en los apartados 33.1 y 33.2 de la Ley 37/2015 en relación con los criterios para el establecimiento de la Zona de limitación a la edificabilidad a ambos lados de las carreteras estatales.

Se prohibirá expresamente de realizar publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma, tal y como establece el artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre. La citada prohibición se aplicará a todos los rótulos y carteles, inscripciones, formas, logotipos o imágenes, cualquiera que sea su tipo, dimensión, o elemento que los soporten.

El Ministerio de Fomento podrá ordenar, incluso en las travesías, la retirada o modificación de aquellos elementos publicitarios o informativos que puedan afectar a la seguridad viaria o la adecuada explotación de la vía, sin que ello dé lugar a derecho a indemnización.



Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la normativa vigente (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002) transpuesta en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y, en su caso, en la normativa autonómica. El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas.

No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, (artículo 20 de la ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido).

Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.

La edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio.

Artículo 327. Condiciones de uso.

Los usos dentro de la zona de protección, serán los establecidos por el Reglamento de desarrollo de la Ley del Sector Ferroviario, (R. D. 2387/2004) y siempre contando con la autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

Artículo 328. Edificabilidad.

Sobre las edificabilidades del uso principal y de los usos compatibles se considerará las mismas estipuladas en el punto 1 del artículo 308 sobre edificabilidades de uso en SNUPE por sus Valores Agrícolas, una vez cuente con las autorizaciones del administrador de infraestructuras Ferroviarias.



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

El planeamiento vigente en Villafranca de los Barros son las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal cuya revisión fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura en sesión de fecha 30 de marzo de 2004 y publicada en el DOE de 26 de octubre de 2004.

— Objeto.

El objeto de la presente modificación puntual es la modificación de los artículos 322 y 323 de las Normas Subsidiarias en lo referente a los usos compatibles en el suelo no urbanizable de protección especial a carreteras, y de los artículos 327 y 328 de las Normas Subsidiarias en lo referente a los usos compatibles en el suelo no urbanizable de protección especial de ferrocarril. Dándole legalidad y salida a una serie de edificaciones existentes y escrituradas con una actividad terciaria en dichos suelos.

— Documentos afectados.

La modificación no afecta a plano alguno de las Normas Subsidiarias. Sólo a la modificación de redacción del articulado de la memoria.

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO
URBANÍSTICO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y Ordenación Territorial, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 01/04/2019 y n.º BA/013/2019, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal consistente en permitir en los Suelos No Urbanizables de Especial Protección de Carreteras (artículos 322 y 323) y Protección de Ferrocarril (artículos 327 y 328) los mismos usos que los permitidos para el Suelo No Urbanizable de Protección Especial por sus Valores Agrícolas.

Municipio: Villafranca de los Barros.

Aprobación definitiva: 25/10/2018.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el artículo 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en el lugar y fecha abajo indicados.

Mérida, 1 de abril de 2019.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán.