



*RESOLUCIÓN de 29 de octubre de 2009, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 1/2009 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Zalamea de la Serena, que consiste en modificar parte del articulado de la normativa urbanística que afecta a suelo no urbanizable de especial protección, con objeto de permitir instalaciones para la obtención de energías renovables. (2010061336)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 29 de octubre de 2009, adoptó la siguiente resolución:

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 art. 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, 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, en el artículo único.2 del Decreto del Presidente 29/2007, de 28 de septiembre, y el art. 3, séptimo, del Decreto 299/2007, de 28 de septiembre, por el que se extingue la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y se modifica el Decreto 186/2007, de 20 de julio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Zalamea de la Serena no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (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 (art. 80 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, —LSOTEX—).

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

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

**A C U E R D A :**

- 1.º Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 1/2009 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2.º Publicar, como Anexo a esta Resolución, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.



Una vez subsanado o adaptado el articulado propuesto a las condiciones anteriores, deberá aportarse asimismo hojas paginadas de la nueva normativa resultante, para ser refundida en la de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, acompañada del nuevo texto en formato digital, que facilite su publicación.

A los efectos previstos en el art. 79.2.b de la LSOTEX, el municipio deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra esta Resolución, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la LRJAP y PAC), y sólo 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 al de su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente

en su ausencia (el Vicepresidente),

JOSÉ TIMÓN TIEMBLO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

## **A N E X O**

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba señalado por Resolución de la Comisión Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 29 de octubre de 2009, se modifica el artículo de la normativa urbanística 10.4.3 Condiciones comunes de la edificación y el artículo 10.7 Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, que quedan redactados como sigue:

### 10.4.3. Condiciones comunes de la edificación.

#### A. Altura.

La altura máxima permitida será de una planta, con un máximo de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta.

En cualquier caso la cumbrera o punto más alto de la cubierta sin contar los conductores de ventilación o chimenea, no superará los seis (6) metros medidos desde la cara superior del forjado o solera del edificio.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela banqueándose de forma que no se supere los citados límites.

No se limita la altura de instalaciones de estructuras destinadas a la obtención de energías renovables mediante la explotación de recursos procedentes de la luz solar, el viento o la biomasa, que podrán tener la altura que requieran para su



funcionamiento. Sí que es de aplicación la limitación de altura de los párrafos anteriores a las edificaciones o construcciones anexas vinculadas a estas instalaciones, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

#### B. Ubicación en el terreno y retranqueos.

La edificación se situará en el terreno atendido a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), impacto ambiental (minoración del mismo), ahorro de energía y confort climático.

Con carácter general se establece un retranqueo de seis (6) metros a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las Normas y disposiciones, tanto generales como municipales que sean más restrictivas.

No obstante lo anterior para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte (20) metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

En los márgenes de cauces, lagunas y embalses, las edificaciones se ajustarán a las condiciones que se establecen en la Norma 10.7.6 para los terrenos de afección de cauces, lagunas y embalse.

En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos, se estará a lo previsto en el último párrafo de la Norma 10.4.1.

Los parámetros de ubicación en el terreno y retranqueos enumerados serán de aplicación para las construcciones e instalaciones de estructuras destinadas a la obtención de energías renovables mediante la explotación de recursos procedentes de la luz solar, el viento o la biomasa.

#### C. Ocupación de parcela.

Se establece como índice máximo de ocupación por construcciones el 2% de la superficie de la parcela, en Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido y el 5% en el Común.

No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (por ejemplo plazas de estacionamiento, depósitos de material al aire libre, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

No serán de aplicación los parámetros de ocupación anteriores para las instalaciones de estructuras destinadas a la obtención de energías renovables mediante la explotación de recursos procedentes de la luz solar o el viento, en concreto, las instalaciones de paneles de captación solar y los aerogeneradores, que podrán



ocupar la totalidad de la parcela, respetando los retranqueos establecidos en el punto B anterior. Sí serán de aplicación para las edificaciones o construcciones anexas vinculadas a estas instalaciones.

#### D. Cubiertas.

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación similar a los habituales en el entorno, quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.

#### E. Cerramiento de fincas.

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso ciento cincuenta (150) centímetros de altura. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Cuatro (4) metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
- Cinco (5) metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

En las proximidades de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos se aplicará lo previsto en el último párrafo del artículo 10.4.1.

### ***Artículo 10.7. Condiciones específicas para el suelo no urbanizable especialmente protegido.***

#### 10.7.1. Concepto, tipos y ámbito.

Al suelo No Urbanizable especialmente protegido, le es de aplicación la normativa específica que se establece a continuación, destinada al mejor amparo del tipo de valor a proteger, así como las restantes normas de este capítulo en tanto no entren en contradicción con esta normativa específica.

Los diferentes tipos de suelo dentro de esta categoría son los siguientes:

- Suelo No Urbanizable especialmente protegido por su interés paisajístico (de vistas y paisajes).
- Suelo No Urbanizable especialmente protegido por su interés histórico-artístico.
- Suelo No Urbanizable especialmente protegido por afección de cauces, riberas y embalses.

El ámbito que abarque cada tipo de Suelo No Urbanizable de especial protección es el definido en el plano de clasificación del suelo.

#### 10.7.2. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.

Estos dos tipos de protección se establecen sin perjuicio que quedan reguladas por su Normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, patrimonio histórico artístico, medio ambiente, navegación aérea, etc.

Sin menoscabo de la Ley de Aguas y normativa concordante en el entorno de cauces y láminas de agua se aplicarán las limitaciones establecidas en los artículos pertinentes de esta Normativa.

#### 10.7.3. Superposición de protecciones.

A las áreas de territorio que quedan afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

#### 10.7.4. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su interés paisajístico.

Se refiere a la protección del medio físico como portador y emisor de valores estéticos de carácter natural de suficiente importancia ambiental para defender su conservación y permanencia como parte integrante del patrimonio natural municipal considerado por estas Normas. Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

- A. Podrán realizarse construcciones o instalaciones para usos agrícolas, ganaderos o cinegéticos vinculados a estas explotaciones, prohibiéndose todo otro tipo de construcción o instalación, salvo las declaradas de interés social o utilidad pública que no se puedan ubicarse en el Suelo No Urbanizable Común. Estando prohibida la obstrucción de vistas con cierres opacos o construcciones, siempre que éstas puedan ser visibles desde carreteras, caminos públicos, montes comunales, equipamientos o espacios libres del Suelo Urbano, salvo en el caso de instalaciones de estructuras destinadas a la obtención de energía eléctrica a partir de la eólica.

Estas construcciones sólo se podrán realizar en emplazamientos y soluciones tales que no interrumpan la línea del horizonte desde los puntos de contemplación reseñados, solucionando su ocultación con la incorporación de vegetación propia del paisaje.

En cualquier caso para todas las autorizaciones se necesitará informe favorable al Estudio de Impacto Ambiental de la Dirección General de Medio Ambiente.

- B. Podrán realizarse construcciones o instalaciones de estructuras destinadas a la obtención de energías renovables mediante la explotación de recursos procedentes de la luz solar, el viento o la biomasa y que, por su propia naturaleza no sean susceptibles de ser instaladas en suelo urbano o urbanizable.
- C. Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje.

- D. Queda prohibido el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos exceptuando los vertidos mediante emisario que provenga de una estación depuradora con grado mínimo secundario.
- E. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.
- F. Queda prohibido el cerramiento de fincas con materiales diferentes a los tradicionales de la zona. Su altura será inferior a un metro veinte centímetros.
- G. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

10.7.5. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de especial protección por su valor histórico-artístico.

Se refiere a la protección del conjunto de terrenos que ocupan las ruinas de Cancho Roano actualmente en estudio por la Subdirección General de Arqueología del Ministerio de Cultura y que por tanto estarán sujetas a la normativa vigente en materia de conservación del Patrimonio:

- Ley 13/1985 del Patrimonio Histórico Español (BOE de 29.06.1985).
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley del Patrimonio Histórico Español (BOE de 28.01.1986).

Asimismo serán de obligado cumplimiento las Normas y Reglamentos que en ésta materia dicte la Junta de Extremadura.

10.7.6. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable especialmente protegido por afección de cauces, riberas y embalses.

Se refiere esta protección a los terrenos incluidos con tal denominación según se señala en el plano de clasificación del suelo y, en todo caso, en desarrollo de lo establecido por la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, a una banda constante en cada margen y en toda su extensión longitudinal de:

- Once (11) metros en cauce de corrientes naturales discontinuas.
- Veinticinco (25) metros en corrientes naturales de cauces continuos, lagunas y embalses públicos.

Los terrenos comprendidos dentro de esta línea de protección, quedan sujetos a las siguientes condiciones:

- A. Se prohíben todo tipo de construcciones o instalaciones salvo las declaradas de interés social o utilidad pública que no pueden ubicarse en el Suelo no Urbanizable común. En las bandas lineales a lo largo de las márgenes descritas anteriormente solo se admitirán las instalaciones correspondientes a los usos asociados al aprovechamiento de los recursos hidráulicos que precisen continuidad de los mismos.

Las construcciones e instalaciones existentes, con independencia de sus diferentes situaciones, deberán evacuar con depuración, y, cuando sea posible integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.



En los terrenos colindantes con ese tipo de suelo, independiente de su clasificación, se procurará emplazar las construcciones e instalaciones una vez superadas la divisoria vertiente a este tipo de suelo.

- B. Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito, salvo aquéllos que se realicen mediante emisario y provenientes de depuradoras en un grado tal, que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.
- C. Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que puedan constituir peligro en el sentido descrito en B.
- D. Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. E igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.
- E. Los cerramientos de fincas deberán retranquearse en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpen el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.
- F. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.