III OTRAS RESOLUCIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO

RESOLUCIÓN de 30 de diciembre de 2010, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Santiago de Alcántara, que consiste en modificar parte del articulado de la normativa urbanística que afecta al suelo no urbanizable de especial protección riberos, con objeto de permitir el uso de hotel balneario. (2011061928)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30 de diciembre de 2010, 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 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 de Extremadura; 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 acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Santiago de Alcántara 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 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. Sin perjuicio de que sus determinaciones deban ajustarse plenamente, en lo que se refiere al régimen urbanístico del suelo, la actividad de ejecución, los límites a la potestad de planeamiento y el cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas, a

las nuevas previsiones de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, que modifica la anterior (disposición transitoria cuarta de la Reforma de la LSOTEX).

El régimen excepcional de uso contemplado en esta nueva regulación, se encuentra justificado y condicionado en su apreciación y/o aplicación, por la concreta localización de las aguas mineromedicinales cuya explotación resulta relevante desde el punto de vista del interés general, y que posibilitaría la realización de obras vinculadas al uso de hotel-balneario, sin menoscabo alguno de los valores de protección natural del suelo donde se ubica (SNU-R),y en compatibilidad con el resto de las previsiones del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Espacio Natural "Tajo-Internacional".

En este sentido, debería eliminarse de esta nueva regulación cualquier distinción basada en la titularidad de los terrenos y/o explotación público/privada del nuevo uso permitido (hotel-balneario), que debe encontrarse vinculado a la explotación de las citadas aguas mineromedicinales.

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 :

1º) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 2/2010 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.

2º) Publicar, como Anexo a este acuerdo, la normativa urbanística afectada, resultante de la aprobación de la presente modificación.

Asimismo deberá refundirse la modificación sobre la documentación de conjunto (Normativa y Planos) afectada de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, y formato digital de la nueva normativa que facilite su publicación en DOE.

A los efectos previstos en el art. 79.2 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 este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de LRJAP y PAC), 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 (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa)".

V.º B.º
El Presidente,
MIGUEL ÁNGEL CAMPOS RODAS

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba epigrafiado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 30 de diciembre de 2010, se modifican los artículos: 119. Disposiciones Generales del Suelo No Urbanizable, 120. Usos admisibles en Suelo No Urbanizable, 127. Dominio público hidrológico y saneamiento de aguas residuales, 129. División en zonas del Suelo No Urbanizable, y 134. Condiciones particulares del SNU-R, Suelo No Urbanizable protección Especial de Riberos. Y se crea el artículo 134.bis. Condiciones particulares del SNU-N Suelo No Urbanizable Protección Especial Natural. Quedando redactados como siguen:

Artículo 119. Disposiciones generales del suelo no urbanizable.

1. Deberán respetarse las incompatibilidades de usos señaladas en esta Norma Urbanística.

2. Las únicas construcciones autorizables con carácter general serán aquellas destinadas a explotaciones agrícolas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, así como las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, que hayan de emplazarse en el medio rural por una parte, y por otra, la de edificios aislados destinados a vivienda familiar, siempre que estas últimas no puedan dar lugar a la formación de núcleos de población según las definiciones dadas en la presente Norma a través de procedimiento especial.

3. Los tipos de construcciones permitidos en Suelo No Urbanizable habrán de ser adecuadas a su condición y situación de aislados, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

   Las características constructivas y acabados de las edificaciones deberán integrarse al paisaje, respetando los tipos y colores de las construcciones tradicionales y no admitiéndose paredes sin revocar y pintar a no ser que presenten acabados en piedra vista, ni paramentos cerrados susceptibles de convertirse en medianeras. La cubierta será preferentemente inclinada y con terminación en teja cerámica, este carácter general puede variar, con carácter excepcional con alguna edificación singular que deberá ser justificada.

   Los muros de contención de tierras o de aterrazamiento, serán de mampostería de piedra y tendrán una altura máxima de 1,5 m. Cualquier cerramiento que supere esta altura sólo podrá ser vegetal o de material transparente.

4. Se prohíben las parcelaciones, divisiones o segregaciones de terrenos que impliquen fraccionamiento de las fincas inscritas registralmente en el momento de la aprobación inicial de estas Normas siempre que puedan representar la formación de núcleos de población o urbanización de fincas rústicas.

5. Se conservarán los actuales caminos rurales prohibiendo expresamente a los particulares la apertura de nuevos caminos, excepto aquellos relacionados con la actividad agrícola, o los expresamente contemplados como vías pecuarias en los planes de la Consejería de Agricultura de la Junta de Extremadura. Los proyectos de nuevas pistas requerirán la declaración de utilidad pública y una memoria justificativa del trazado elegido frente a otras alternativas, que se acompañará de una evaluación del impacto ambiental y se

someterá a un mes de información pública, siendo preceptivo el informe de la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo (CEMAUT) u Órgano Urbanístico Autonómico correspondiente.

6. Los proyectos de captación de aguas deberán aportar una evaluación del impacto ambiental, en particular respecto a la hidrología de la propia zona donde se sitúe la captación y sobre los efectos de obras y escombros en el medio ambiente. Las canalizaciones habrán de enmascararse en el paisaje y serán preferentemente enterradas. Para la concesión administrativa será preceptivo un informe favorable de Dirección General de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo (CEMAUT) u Órgano Urbanístico Autonómico correspondiente. Se fomentará la reutilización de aguas depuradas para el riego.

7. En el conjunto del Suelo No urbanizable se prohíbe la colocación de cualquier tipo de anuncio publicitario, excepto aquellos carteles de indicación de carreteras o localidades. Los existentes deberán ser retirados por los anunciantes en el plazo máximo de un año.

8. Las actividades extractivas solamente podrán iniciarse, previa aprobación de un proyecto de adecuación paisajística de las áreas afectadas, que contemple medidas de protección contra la erosión, eliminación de los cortes verticales y replantación con especies vegetales autóctonas, debiéndose fijar los plazos de explotación y adecuación, y depositarse la garantía económica que asegure la restitución paisajística.

   Las nuevas extracciones vendrán condicionadas por el impacto paisajístico.

9. Los vertidos se admitirán únicamente en los lugares que el Ayuntamiento señale para tal fin y nunca en zonas de especial protección o interés.

10. Dentro de las Zonas Integrantes de la Red Natura 2000 se podrán seguir llevando a cabo, de manera tradicional, los usos o actividades agrícolas, ganaderos y forestales que vinieran desarrollándose en estos lugares, siempre y cuando no deterioren los hábitat, ni provoquen alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la declaración de las zonas de protección.

    La realización de proyectos, actuaciones o actividades no contempladas en el párrafo anterior, incluyendo la realización de cualquier tipo de construcción, requerirá la previa valoración de sus efectos sobre los hábitat o especies que, en cada caso, hayan motivado la designación o declaración de la zona de protección.

    En estos casos, el promotor del proyecto, actuación o actividad, a través del órgano sustantivo, remitirá al competente en materia de medio ambiente una copia del proyecto o bien una descripción de la actividad o actuación.

Artículo 120. Usos admitidos en suelo no urbanizable.

Se consideran usos propios del Suelo No Urbanizable todos aquellos que engloben actividades agropecuarias, al aire libre o bajo cubierto, así como los vinculados a la conservación de la naturaleza.

Se admiten además en el Suelo No urbanizable, bajo determinadas condiciones y en zonas específicas, los siguientes usos:

1. Los de vivienda rural aislada vinculada a los usos agropecuarios y de conservación de la naturaleza, así como viviendas familiares, siempre que no den lugar a la formación de núcleo de población, así como aquellas otras actividades de interés público y social que hayan de desarrollarse necesariamente en Suelo No Urbanizable.

2. Los aprovechamientos acuíferos, vertidos de residuos y actividades extractivas.

3. La ejecución y mantenimiento de obras públicas, servicios urbanos y suministro de combustible.

4. La implantación de uso terciario, en sus pormenorizados de Uso Hotelero y Uso Recreativo.

Se considerarán usos incompatibles los no contemplados en los apartados precedentes.

Artículo 127. Dominio público hidrológico y saneamiento de aguas residuales.

Deberán ser respetados los álbeos y zonas de servidumbre de los cauces públicos afectados, procurando que los colectores se sitúen en sus márgenes.

Será de aplicación la legislación de aguas vigente.

Zona de servidumbre de 5 m de anchura para uso público en riberas definidas en el precitado reglamento.

Zona de policía de 100 m de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen definidas en el precitado reglamento.

Estarán sometidos a licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo que realicen los particulares en el dominio público hidráulico, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deban solicitarse de la administración hidráulica competente.

Las previsiones de los Planes Hidráulicos contemplarán las previsiones urbanísticas de contenido ambiental, contenidas en esta Norma sin perjuicio del respeto a las mismas de los instrumentos de planeamiento municipal.

El vertido de aguas residuales de cualquier índole a la red de saneamiento municipal requerirá autorización municipal precedente, en todo caso, se deberá garantizar la salubridad pública y la protección de las instalaciones de saneamiento municipal.

El tratamiento de las aguas residuales urbanas, dispondrá de instalaciones de depuración adecuadas al objeto de una correcta protección de medio ambiente y de salubridad pública.

Artículo 129. División en zonas del Suelo No Urbanizable.

Acorde con el resultado del estudio territorial, se divide el Suelo No Urbanizable en las siguientes zonas a efectos de su clasificación:

— SNU-LL Suelo No Urbanizable Llanos.
— SNU-D Suelo No Urbanizable Protección Especial Dehesa.
— SNU-R Suelo No Urbanizable Protección Especial Riberos.

— SNU-N Suelo No Urbanizable Protección Especial Natural.
— SNU-S Suelo No Urbanizable Protección Especial Sierra.
— SNU-PG Suelo No Urbanizable, Polígono Ganadero.
— SNU-PI Suelo No Urbanizable, Protección de infraestructuras viarias.

Artículo 134. Condiciones particulares del SNU-R, Suelo No Urbanizable Protección Especial Riberos.

Se corresponde con las áreas grafiadas en los planos, correspondientes a las zonas cercanas al Parque Natural "Tajo Internacional", que aunque no formen parte del mismo, por sus importantes valores ecológicos y poca degradación, le corresponde una normativa de protección total frente a cualquier intervención que pueda alterar su equilibrio.

En esta zona solamente se admiten aquellas obras, incluso todo tipo de infraestructuras y líneas eléctricas o instalaciones de utilidad pública que por sus especiales características deben ubicarse en este suelo y que además cuentan con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Cualquier actividad susceptible de provocar contaminación al Dominio Público requerirá la pertinente autorización del vertido según lo establecido en la legislación de aguas vigente.

Se prohíbe cualquier tipo de parcelación o reparcelación.

Edificaciones agrícolas:

Parcela mínima: 50 Ha.
Distancia a linderos: 25 m.
Edificabilidad máxima: 0,02 m^3/m^2.
Altura máxima: 7 m.

Se admitirán, en caso excepcional, aquellas obras vinculadas al uso terciario en sus usos pormenorizados de uso hotelero y uso recreativo.

Condiciones Edificaciones Uso Hotelero y Recreativo:

Parcela mínima: 8 Ha.
Distancia a linderos: 5 m.
Edificabilidad máxima: 0,03 m^2/m^2.
Altura máxima: 7 m.

Se prohíben las parcelaciones y reparcelaciones cuyo resultado sea la formación de alguna parcela inferior a la establecida en la legislación agraria o en otra aplicable, debiendo ser en cualquier caso superior a 50 ha, a excepción de la parcelación o reparcelación para el caso de este uso Hotelero y uso recreativo, para el cual se permitirán parcelaciones o reparcelaciones siempre y cuando la parcela o parcelas destinadas y vinculadas al nuevo uso cumplan las condiciones de parcela mínima establecidas para el mismo (8 Ha), y las restantes o resultantes cumplan las condiciones de parcela mínima establecidas de carácter general para este tipo de suelo de protección especial riberos (50 Ha).

Artículo 134. bis. Condiciones particulares del SNU-N Suelo No Urbanizable Protección Especial Natural.

Se corresponde con las áreas grafiadas en los planos, correspondientes a las zonas afectadas por los límites establecidos en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Espacio Natural "TAJO INTERNACIONAL". Al formar estas zonas un ecosistema íntegro, o poco degradado, y por sus importantes valores ecológicos, le corresponde una normativa de protección total frente a cualquier intervención que pueda alterar su equilibrio.

Las actuaciones que se autoricen en esta zona deberán contar, además de con las autorizaciones preceptivas del Órgano Medioambiental competente, con aquellas otras que le fueran exigibles por razón de la legislación sectorial específica que les fuera de aplicación.

Cualquier edificación permitida estará sujeta a las siguientes condiciones:

Condiciones Edificaciones agrícolas:

Parcela mínima: 50 Ha.

Distancia a linderos: 25 m.

Edificabilidad máxima: 0,02 m^3/m^2.

Altura máxima: 7 m.

Se prohíben las parcelaciones y reparcelaciones cuyo resultado sea la formación de alguna parcela inferior a la establecida en la legislación agraria o en otra aplicable, debiendo ser en cualquier caso superior a 50 Ha.

Dentro del ámbito de protección del Parque Natural todas las construcciones deberán armonizar con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a situación, uso, volumen, color, composición, materiales, y demás características, tanto propias como de sus elementos complementarios.