



CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO

RESOLUCIÓN de 31 de julio de 2014, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba la modificación puntual n.º 2/2011 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Zarza, que consiste en modificar la superficie de la unidad rústica apta para la edificación para determinados usos en el régimen general del suelo no urbanizable, y en las condiciones particulares del SNU ordinario. (2014062574)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 31 de julio de 2014, adoptó el siguiente acuerdo:

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 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, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, mediante Decreto del Presidente 15/2011, de 8 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Por Decreto 104/2011, de 22 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Y por Decreto 208/2011, de 5 de agosto, la propia de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo, el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que La Zarza 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 la 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 (LSOTEX).

Sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en el artículo 80.2 de la LSOTEX. Sin perjuicio de que para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos por el planeamiento general sobre los que aún no se hubiera presentado consulta de viabilidad alguna, sus propuestas deban adaptarse íntegramente al nuevo régimen jurídico de la ley y a los nuevos estándares mínimos previstos en el artículo 74 (Disposición transitoria primera de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEX, DOE del 20).

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.º Aprobar definitivamente la modificación n.º 2/2011 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2.º Publicar, como Anexo a este acuerdo, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

A los efectos previstos en el artículo 15.2 del Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, el municipio (órgano promotor) deberá publicar, en su caso y si procede, la puesta a disposición del contenido del planeamiento aprobado y un resumen explicativo de integración de sus aspectos ambientales, en el Diario Oficial de Extremadura.

Asimismo se hace constar que con fecha 07/11/2014 y n.º de inscripción BA/081/2014, se ha procedido a su previo depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f y 2 de la LSOTEX).

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

V.º B.º

El Presidente,
MIGUEL ÁNGEL RUFO CORDERO

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN



A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 31 de julio de 2014, se modifican los artículos 273, 296, 297 y 308 de suelo no urbanizable de las Normas Subsidiarias de Planeamiento y se crea el artículo 308 BIS, quedando como sigue:

Artículo 273. Condiciones de la Edificación.

1. Parcela mínima edificable: se estará a lo dispuesto en la Sección 4.ª. Regulación general de Usos, Actividades y sus Construcciones.
2. Circunferencia inscribible mínima: 40 m.
3. Separación mínima entre la edificación y los lindes de la finca: 15 m.
4. Separación mínima entre edificaciones: 75 m.
5. N.º de plantas máximo:
 Uso Residencial.2 plantas.
 Uso Industrial1 planta.
6. Altura máxima permitida: Será con carácter general de 8 m., pudiendo el Ayuntamiento autorizar alturas mayores en casos específicos, justificados por la peculiaridad de la actividad a desarrollar.
7. Ocupación máxima de la parcela por la edificación: 5 %.
8. Distancia mínima permitida de la edificación a la Delimitación del Suelo Urbano: 500 m. Se exime del cumplimiento de esta condición a las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

Artículo 296. Gran industria.

1. Se consideran las siguientes clases.
 - a. Gran industria propiamente dicha.
 Las que necesitan gran superficie de implantación.
 - b. Industrias Peligrosas y Nocivas.

 Las que sin necesitar grandes superficies, su actividad calificada por el Reglamento de Actividades, exige una distancia mínima a núcleos habitados de 2.000 metros, salvo regulación sectorial que permita acortar esta distancia previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

 Además de cumplir con lo legislado en este artículo sus condiciones específicas se regulan en el artículo 297.
 - c. Depósitos al aire libre.



Se incluyen aquí las ocupaciones temporales o definitivas, de terrenos para el almacenamiento o depósitos de materiales o desecho a gran escala.

Además de cumplir con lo legislado en este artículo sus condiciones específicas se regulan en el artículo 298.

2. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que le sea de aplicación.
3. Se consideran en todo caso como uso autorizable en Suelo No Urbanizable, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos se regulan en las Normas.
4. No podrán situarse a menos de 1.000 metros de cualquier núcleo habitado, o de 250 metros de la vivienda más próxima, salvo que la Comisión de Urbanismo de Extremadura permita acortar distancias en casos de especial condición muy justificada.
5. La ocupación máxima será del 50 %.
6. La parcela mínima será de 5 Has.

Artículo 297. Industrias peligrosas y nocivas.

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa general o sectorial que les sea de aplicación.
2. Solo se admitirá el emplazamiento de esta actividad en el área rural cuando se demuestre que ésta no es posible en suelos calificados como industriales.
3. Será necesario, además de las condiciones requeridas para la Gran Industria, la notificación por escrito a los colindantes.
4. No podrán situarse en ningún caso a menos de 2.000 metros de cualquier núcleo habitado ó 250 metros de la vivienda más próxima, salvo regulación sectorial que permita acortar estas distancias previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo de Extremadura.
5. La ocupación máxima del terreno será de 25 %.
6. La parcela mínima será de 10 Has.

Artículo 308. Régimen particular de usos.

Con las condiciones y requisitos que corresponde a cada uso recogido en las presentes normas, podrán implantarse en esta clase de suelo, los usos y actividades siguientes:

* USOS AUTORIZABLES:

a. Agrícola:

En todas sus formas.

b. Forestales:

Se permite la explotación forestal así como las talas que impliquen transformación del uso del suelo.



c. Ganadería:

En todas sus formas.

d. Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrarias.

e. Actividades de carácter infraestructural.

f. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

g. Vivienda familiar:

En todas sus categorías, con las siguientes condiciones:

— Parcela mínima:

— Vivienda no agraria: 1,5 Ha.

— Vivienda agraria: la unidad mínima de cultivo.

— Superficie edificable: 300 m².

— Distancia mínima a otra vivienda: 300 m.

— La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en un círculo de superficie, 2.500 m². Ninguna edificación secundaria distará más de 50 m. de la edificación principal.

h. Industrias: se permite todo tipo, incluso las Nocivas y Peligrosas.

i. Equipamientos Dotacionales y Servicios Terciarios.

Artículo 308.bis: Condicionantes que deberán ser cumplidos por cualquier actividad, construcción o proyecto a desarrollar dentro del ámbito de los usos industrial, en su categoría de Gran Industria propiamente dicha, industrias peligrosas y nocivas, Servicios terciarios de hostelería y turismo y viviendas unifamiliares, establecidos tras la tramitación ambiental estratégica de la modificación puntual 2/2011 de las Normas Subsidiarias:

1.º Se deberá cumplir toda la normativa sectorial vigente en las materias relacionadas en el artículo 9 de la Ley 9/2006: biodiversidad, población, salud humana, fauna, flora, tierra, agua, aire, factores climáticos, bienes materiales, patrimonio cultural, incluido el patrimonio histórico, paisaje, la ordenación del territorio y el urbanismo.

2.º Se evitarán las afecciones que pudieran provocar efectos negativos sobre el medio ambiente.

3.º Se cumplirá lo establecido en la normativa sectorial autonómica vigente, Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura así como el Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.



- 4.º Será de aplicación del artículo 56 quater de la Ley 8/1998, de 26 de junio, de conservación de la naturaleza y áreas protegidas de Extremadura, modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre por el que se requiere informe de afección para las actividades a realizar en zonas integrantes de la Red Natura 2000, en este caso en la ZEPA "Sierras Centrales y Embalse de Alange" y en el LIC "Río Guadiana Alto-Zújar":
1. En estas zonas se podrán seguir llevando a cabo, de manera tradicional, los usos o actividades agrícolas, ganaderos o forestales que vinieron desarrollándose en estos lugares, siempre y cuando no deterioren los hábitats, no provoquen alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la declaración de las zonas.
 2. La realización de proyectos, actuaciones o actividades no contempladas en el apartado anterior, incluyendo la realización de cualquier tipo de construcción, requerirá la previa valoración de sus efectos sobre los hábitats o especies que, en cada caso, hayan motivado la designación o declaración de la zona. En estos casos, el promotor del proyecto, actuación o actividad, a través del órgano sustantivo, remitirá la competente en materia de medio ambiente una copia del proyecto o bien una descripción de la actividad o actuación.
 3. En función de los efectos que se prevean y de su trascendencia sobre los valores naturales de la Zona de la Red Natura 2000, el órgano ambiental emitirá un informe de afección que contendrá alguno de los siguientes pronunciamientos:
 - a) si entendiera que la acción pretendida no es susceptible de afectar de forma apreciable al lugar, o estimara que las repercusiones no serán apreciables mediante la adopción de un condicionado especial, informará al órgano sustantivo para su consideración e inclusión de dicho condicionado en la resolución
 - b) si considerara que la realización de la acción puede tener efectos negativos importantes y significativos, dispondrá su evaluación de impacto ambiental, salvo que de acuerdo con lo regulado por la legislación sectorial existente en la materia, la actuación ya estuviera sometida a la misma.
- 5.º Se habrán de cumplir los planes y programas sectoriales aprobados para la protección de los espacios naturales, la flora y la fauna, existente en el ámbito de la modificación. El término municipal de La Zarza se encuentra incluido dentro del ámbito de aplicación del siguiente Plan de Recuperación o Conservación de especies de avifauna amenazada:
- Orden de 6 de junio de 2005 por la que se aprueba el Plan de Conservación del Hábitat del Águila Perdicera en Extremadura.
- 6.º Como consecuencia de la presencia de avifauna y figuras de protección existentes en el término municipal de La Zarza, se tendrán en cuenta el Decreto 47/2004, de 20 de abril, por el que se dictan Normas de Carácter Técnico de adecuación de las líneas eléctricas para la protección del medio ambiente en Extremadura.
- 7.º Se adoptarán los siguientes condicionantes destinados a minimizar los posibles efectos derivados de la reducción de superficies:
- Las industrias peligrosas deberán mantener distancias de 1 km como mínimo al núcleo urbano.



- En el caso de grandes industrias se llevará a cabo el procedimiento ambiental “caso por caso” establecido en la normativa aplicable para determinar dicha distancia.
 - Se establece la distancia de 500 metros entre actividades.
- 8.º En general, se tendrá en cuenta que las construcciones e instalaciones vinculadas a los usos tradicionales permitidas cumplirán con las unidades mínimas de cultivo establecidas por el Decreto 46/1997, de 22 de abril, para el término municipal de La Zarza. En este caso, la unidad rústica apta para la edificación coincidirá con la unidad mínima de cultivo.
- 9.º Se adoptarán las determinaciones establecidas en la legislación de Aguas (Ley de Aguas y Reglamento público Hidráulico), en relación con la protección del dominio público hidráulico, afección a zonas regables, abastecimiento y tratamiento de los vertidos. Las infraestructuras de regadío, así como sus obras complementarias y zonas de servidumbre, deberán ser respetadas y, en su caso, repuestas en caso de verse afectadas.
- 10.º Aquellas obras y actuaciones que puedan tener impactos negativos sobre el medio fluvial, como encauzamientos, barreras por viales que cruzan los mismos (puentes, badenes, vados, conducciones), infraestructuras en el propio cauce (piscinas naturales, charcas), tomas de agua (abastecimientos, riego) y los vertidos de aguas residuales e industriales, deberán cumplir el condicionamiento siguiente:

PASOS O CRUCES DE VIALES EN CURSOS DE AGUA TEMPORALES O PERMANENTES

En los puentes o conducciones interesa, o bien dejar el lecho natural o bien que las losas de apoyo se dispongan en el curso por debajo del lecho natural. Con ello se evita la pérdida de calado y el salto que acaba de generarse por arrastre del lecho aguas abajo (incluso descaldes) sin que tenga lugar una reposición suficiente desde los acarrees de aguas arriba. Con estas opciones se resuelve también que las losas de hormigón u otros acabados de fábrica interrumpen en parte la continuidad del medio hiporréico (poblaciones biológicas del lecho natural).

En los badenes con marcos de hormigón la losa de apoyo debe disponerse de modo que quede 0,5 m por debajo la rasante del lecho del cauce. Los badenes de batería de tubos tienden a desaparecer al no ser ya autorizados por otras Administraciones con competencias en materia fluvial. En su instalación uno de ellos debe ser mayor que el resto o, al menos, si son todos iguales, uno se dispondrá por debajo del resto de la batería, de modo que se concentre en él la vena de agua de estiaje manteniendo un calado suficiente. Este tubo mayor o igual debe emplazarse con su base a más de 0,5 m por debajo de la rasante del lecho natural en su cota más profunda, tomada aguas abajo del badén.

Para los badenes en losa o plataformas de hormigón (vados), el perfil transversal debe tener al menos tres cotas: 1) la de estribos o defensa de las márgenes, 2) la de tránsito rodado con caudales ordinarios, 3) la de estiaje o cauce inscrito. Esta última debe asegurar la continuidad para el paso de peces, por lo que su rasante debe emplazarse a nivel o por debajo de la cota del lecho natural de aguas abajo. La losa se dispondrá sin pendiente en el sentido transversal al tráfico.

Todas estas estructuras se dispondrán si pendiente longitudinal en el sentido del curso.



ENCAUZAMIENTOS

El "encauzamiento" más compatible desde el punto de vista ambiental es el que consolida las márgenes con vegetación local leñosa, y deja un cauce inscrito o de estiaje, todo ello aún planteando una elevada sección mojada que asuma avenidas extraordinarias. Sin embargo, la defensa puntual de infraestructuras o seguridad para las personas puede requerir de intervenciones con obras de fábrica u otras soluciones constructivas, que eleven las garantías de eficiencia perseguidas. Las soluciones en escollera o gaviones, en este orden, son más compatibles ambientalmente que las de hormigón, aunque tengan un chapado en piedra. Ambas evitan la impermeabilidad y permiten la colonización con vegetación acuática y riparia, manteniéndose la continuidad biológica de las márgenes del ecosistema fluvial y quedando sustituida la consolidación de la obra de hormigón, por raíces y manto vegetal.

Finalmente, cuando el dominio público hidráulico lo permita, los taludes resultantes de la canalización deben ser suaves o tendidos, para facilitar su estabilidad y su revegetación espontánea o con tierra vegetal reextendida, evitando descolgar ostensiblemente la capa freática en las riberas.

PISCINAS NATURALES

En el alzado de la base o azud de apoyo se deben distinguir tres secciones: 1) una no desmontable, la de estribos o defensa de las márgenes; y otras dos desmontables: 2) la de caudales originarios, 3) y la de estiaje o cauce inscrito. Esta última debe asegurar la continuidad para el paso de peces (como orden de magnitud orientativo serían 25-50 cm de calado y velocidad de corriente no superiores a 1m/s en época de desove) al quedar su cota por debajo o rasante a la de lecho natural. El azud no debe emplazarse o sumarse a una zona de rápidos o salto ya existente que amplifique los efectos de erosión y barrera aguas abajo del mismo.

CHARCAS

Las charcas con uso de abrevadero, riego o incendios pueden convertirse en reservorios involuntarios de peces no autóctonos de carácter invasor (percasoles y peces gato fundamentalmente). Para evitar repoblaciones involuntarias de estas especies, desde las charcas hacia los arroyos o ríos próximos situados aguas abajo, por extravasamiento de las aguas en épocas de lluvias, conviene que las charcas o balsas cuenten con dispositivos de vaciado que permitan eliminar mediante secado completo las especies invasoras. Sin costes energéticos, en las charcas de muro (donde el nivel más bajo de las aguas queda normalmente por encima de la rasante del terreno), el dispositivo de mayor eficiencia es la instalación de un desagüe de fondo durante la construcción de la charca. Sin desagüe de fondo cabe la utilización de un sifón invertido, viable aproximadamente hasta los 5 m. de profundidad. Los costes por combustible de los bombeos con motor, tanto en las charcas de muro como en las de agua (única alternativa) limitan la viabilidad de esta opción.

ABASTECIMIENTOS Y RIEGOS

En los planes de abastecimiento y regadíos, se debe preservar la calidad de las aguas superficiales, evaluando previamente las alternativas que constituyan una opción medioambiental significativamente mejor a partir de aguas muy modificadas o aguas artificiales ya existentes.



En cualquier caso se deberían proscribir nuevas derivaciones a partir de aguas corrientes en los meses de caudales bajos (junio, julio, agosto y septiembre) de carácter limitante en los ecosistemas fluviales, garantizando los usos consuntivos en esa época a partir de los volúmenes almacenados durante el periodo de caudales altos.

TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

Análogamente al equipamiento urbano previo (viales, alumbrado, abastecimientos...), las ampliaciones de suelo urbano deben precederse de un sistema de evacuación y tratamiento de residuales. En suelo no urbanizable cabe normalizar en función de la normativa vigente, el tipo de construcciones y optimización de los servicios de recogida. Los distintos modelos de dispositivo para tratamiento de residuales: fosas sépticas, compartimentos estancos, equipos de oxidación y filtros biológicos.

- 11.º Se tendrá en cuenta el artículo 38 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, en el que se definen los criterios que deben seguirse en el entorno de protección de los monumentos y los artículos 30 y 49 de la mencionada Ley de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, en el caso de actuaciones con incidencia sobre el patrimonio Histórico y Arqueológico.
- 12.º Cualquier actuación, uso o actividad a desarrollar dentro de la zona regable deberá ser compatible totalmente con el uso del regadío a juicio de la Administración Autonómica, entendiéndose que aquellos usos, actuaciones o actividades que comporten edificación deberán obtener previamente Calificación Urbanística.
- 13.º Por lo que respecta a actividades industriales, los proyectos que se pretendan realizar en el término municipal, en las categorías de suelo donde se permitan estos usos, deberán someterse a un estudio caso por caso para determinar la evaluación de impacto ambiental conforme al Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos, así como la Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y el Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Cualquier industria que se pretenda instalar deberá contar con las autorizaciones pertinentes, especialmente las de carácter ambiental, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos por emisiones, inmisiones o vertidos de sustancias o mezclas potencialmente contaminantes. A tal efecto, será de consideración el Decreto 81/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y se tendrá en cuenta la normativa de Control Integrado de la Contaminación (Ley 16/2002, de prevención y control integrados de la contaminación).
- 14.º Se evitarán las zonas de mayor valor ambiental, como es el caso de las parcelas más próximas a las zonas de cría, en especial las zonas sensibles ambientalmente por cría de especies protegidas y desarrollo de flora amenazada.



- 15.º Se deberán respetar los tipos arquitectónicos de la arquitectura tradicional y adaptación a las construcciones de nueva planta a las características volumétricas y de materiales constructivos en el que se encuentran.

• • •

