



RESOLUCIÓN de 26 de septiembre de 2013, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 1-B/2011 del Plan General Municipal de Salvatierra de los Barros, que afecta a los usos y condiciones urbanísticas previstas para el suelo no urbanizable en los artículos 5.1.4.3, 5.2.2.1, 5.2.2.5, 5.2.2.6 y 5.2.2.8 de sus normas urbanísticas (separata 1-B del expediente de modificación n.º 1/2011 del Plan General Municipal). (2014060408)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 26 de septiembre de 2013, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección 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, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, 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, atribuyéndose a la Dirección 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.

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.

Su contenido documental mínimo se encuentra previsto en el art. 75 de la LSOTEX y arts. 37 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del art. 70 de la LSOTEX, conforme a las limitaciones y estándares establecidos en el art. 74 de este mismo cuerpo legal, y sin perjuicio de la aplicación para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el plan, y en los términos de sus disposiciones transitorias, de las nuevas exigencias documentales, determinaciones y actualizaciones de obligada observancia, derivadas del nuevo régi-



men urbanístico previsto en la reciente reforma de la LSOTEX (Ley 9/2010, de 18 de octubre, DOE del 20).

La inicial propuesta presentada ha sido alterada para corregir errores y contradicciones y su ajuste a los principios y límites legales propios del suelo no urbanizable. Habiendo sido ratificada la misma mediante acuerdo plenario del Ayuntamiento de 25-09-13 pasado.

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 puntual n.º 1-B/2011 del Plan General Municipal epigrafiado.
- 2.º) Publicar, como Anexo a este acuerdo, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Asimismo se hace constar que con fecha 11/012/2014 y n.º de inscripción BA/013/2014, se ha procedido a su previo depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico dependiente de esta Consejería (art. 79.1.f y 2 de la LSOTEX).

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 siguiente a su publicación (art. 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

ANEXO

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 26 de septiembre de 2.13, se modifican los artículos 2.2.3, 5.1.4.3, 5.2.2.1, 5.2.2.5, 5.2.2.6, 5.2.2.8 y se crea un nuevo artículo 5.2.2.9. La nueva redacción de los artículos mencionados es la siguiente:

Artículo 2.2.3. Régimen del suelo no urbanizable común.

En esta clase de suelo podrán realizarse obras de construcciones e instalaciones compatibles con el medio rural y que tengan cualquiera de los objetos siguientes:

- a) La realización de construcciones e instalaciones no vinculadas directa y exclusivamente a la explotación de la finca, de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
- b) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.
- c) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requiera instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.
- d) Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.
- e) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.
- f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objetos de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno.
- g) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista la posibilidad de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad y aprovechamiento urbanístico.
- h) El establecimiento de instalaciones destinadas a la obtención de energía mediante la explotación de recursos procedentes del sol, el viento, la biomasa o cualquier otra fuente derivada de recursos naturales o renovables de uso común y general, cuyo empleo no produzca efecto contaminante, siempre que las instalaciones permitan, a su desmantelamiento, la plena reposición del suelo a su estado natural.



El establecimiento de estas instalaciones no modificará el coeficiente de escorrentía de la zona. Así mismo, cualquier actuación que se realice en dominio público hidráulico y en zona de policía deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

Artículo 5.1.4.3. Actos especialmente autorizados.

1. Siempre que la ordenación territorial urbanística recogida en este Plan General, no prohíba el uso en edificación no vinculada a la explotación agrícola, pecuaria o forestal, y previa calificación urbanística que atribuya el correspondiente aprovechamiento, podrán realizarse los actos precisos para su materialización, previo el cumplimiento de los específicos deberes y el levantamiento de las cargas que legalmente se determinan y el pago de un canon urbanístico que se fija en el 2 % del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, que podrán ser satisfecho en especie, mediante cesión de suelo por valor equivalente.
2. Las condiciones que se establezcan para la materialización de dicho aprovechamiento, deberán:
 - a) Asegurar la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos.
 - b) Existe el riesgo de formación de nuevos núcleos de población desde que, sobre la unidad o unidades rústicas aptas para la edificación, se pretendan ejecutar actos edificatorios cuya realización daría lugar a la existencia de más de dos edificaciones con destino residencial en las unidades rústicas colindantes y la consecuente demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivos.
 - c) Garantizar la preservación o restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

Artículo 5.2.2.1. Calificación urbanística.

1. El suelo no urbanizable común podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18, para la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que, siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetos siguientes:
 - a) La realización de construcciones e instalaciones no vinculadas directa y exclusivamente a la explotación de la finca, de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
 - b) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.
 - c) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requie-

ran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.

- d) Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.
- e) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.
- f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objeto de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno.
- g) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.
- h) El establecimiento de instalaciones destinadas a la obtención de energía mediante la explotación de recursos procedentes del sol, el viento, la biomasa o cualquier otra fuente derivada de recursos naturales renovables de uso común y general, cuyo empleo no produzca efecto contaminante, siempre que las instalaciones permitan, a su desmantelamiento, la plena reposición del suelo a su estado natural.

El establecimiento de estas instalaciones no modificará el coeficiente de escorrentía de la zona. Así mismo, cualquier actuación que se realice en dominio público hidráulico y en zona de policía deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

2. En el suelo urbanizable de protección sólo podrán producirse las calificaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente permite el planeamiento. En ningún caso serán posibles calificaciones que permitan la utilización de actos a que se refieren las letras b), c) y f) del apartado anterior.

Artículo 5.2.2.5. Ocupación.

- g) La superficie máxima de parcela a ocupar por la edificación, en suelo no urbanizable común será del 2 % para las construcciones destinadas a vivienda; del 25 % para las edificaciones de utilidad pública o interés social no industriales y del 15 % para las instalaciones industriales de utilidad pública o interés social.
2. La superficie máxima de parcela a ocupar por la edificación, en suelo no urbanizable con algún tipo de protección será del 2 % para las construcciones destinadas a vivienda; del

15 % para las edificaciones de utilidad pública o interés social no industriales y del 10 % para las instalaciones industriales de utilidad pública o interés social.

Artículo 5.2.2.6. Número de plantas.

1. Para vivienda familiar y explotaciones agrícolas, una planta.
2. Para el resto de edificaciones y usos descritos en el artículo 5.2.2.1., dos plantas como máximo.

Artículo 5.2.2.8. Edificabilidad.

1. Industrial y Agroganadera: 0,20 m²t/m²s.
2. Residencial: 0,04 m²t/m²s.
3. Edificaciones de utilidad pública o de interés social y construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas: 0,2 m²t/m²s.

Artículo 5.2.2.9. Condicionantes Ambientales en SNU en el que estén permitidas instalaciones de Energía Renovable.

1. La realización de proyectos ubicados en este suelo deberán someterse a evaluación de impacto ambiental abreviada u ordinaria según lo establecido en el Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, la Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como la necesidad de sometimiento a informe de afección a la Red Natura 2000, según lo establecido en la Ley 8/1998, de conservación de la naturaleza y espacios naturales de Extremadura, modificado por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre, Régimen de evaluación de actividades en Zonas integrantes de la Red Natura 2000:
 - En estas zonas se podrán seguir llevando a cabo, de manera tradicional, los usos o actividades agrícolas, ganaderas y forestales que vinieron desarrollándose en estos lugares, siempre y cuando no deterioren los hábitats, ni provoquen alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la declaración de las zonas.
 - 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 al competente en materia de medio ambiente una copia del proyecto o bien de la actividad o actuación.

MEDIDAS PREVENTIVAS CON CARÁCTER GENERAL:

Las medidas preventivas son las basadas en establecer zonas de exclusión y zonas aptas. Las zonas de exclusión están marcadas en los planos de ordenación estructural de SNU.

Zonas de Exclusión (color amarillo en planos de ord. estructural de SNU): Estas zonas delimitan áreas que en las que se excluye la implantación de Energías Renovables, por los efectos ambientales negativos y por las características ambientales de los mismos.

- Formaciones arbóreas y arbustivas de alto grado de conservación inventariadas por la Universidad de Extremadura: Encinares asociados al LIC Sierra de María Andrés y Adelfares asociados a la Rivera de Salvatierra.
- Hábitats naturales de interés comunitarios, incluidos en el anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres como son: De "Quercus suber y/o Quercus ilex", "Retamares y matorrales de genisteas (Fruticedas, retamares y matorrales mediterráneos termófilos)", "Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga", "Galerías ribereñas termomediterráneas (Nero Tamariceta) y del sudoeste de la península ibérica (Securinegion tinctoriae).
- "Dehesas de Quercus suber y/o Quercus ilex" (6310), ampliamente distribuido por todo el término municipal.
- Zona de mapeo de la cigüeña negra (*Ciconia nigra*), incluida dentro del anexo I del Catalogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura.
- Lugares de Importancia Comunitaria de la Red Natura 2000, LIC Sierra de María Andrés.

En cuanto a las instalaciones de energías renovables en Suelo No Urbanizable se deberá incluir en el proyecto los siguientes aspectos:

- Se incluirán medidas destinadas a minimizar y/o evitar la afección sobre los hábitats de interés comunitario.
- En las zonas con presencia de vegetación autóctona y vegetación ripiaría principalmente asociada a los cauces en su estado natural se perseguirá la conservación de la vegetación natural.
- Se excluirá de la urbanización los terrenos afectados por la legislación de protección o policía del Dominio Público Hidráulico, de la naturaleza o del patrimonio cultural, y los que deban quedar sujetos a esta protección por sus valores ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquellos con riesgos naturales o tecnológicos.
- Se adaptaran las nuevas actuaciones a las condiciones topográficas del territorio, minimizando la afección a terrenos situados en zonas con elevada pendiente, evitando así posibles riesgos geológicos y geomorfológicos.
- Se conservará el suelo y en su caso su masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, contaminación y para la seguridad o salud pública.
- La demanda de recursos que la edificación precisa (básicamente agua, energía y materiales) deberá ser la mínima posible.
- Se respetarán los tipos arquitectónicos de la arquitectura tradicional y se adaptaran las construcciones de nueva planta a las características volumétricas y de materiales constructivos del ámbito en el que se encuentran.
- Las vías pecuarias que discurran por la zona deben ser conservadas y protegidas, evitando cualquier actuación sobre ellas.



- Se minimizara el impacto paisajístico de las actuaciones asociadas a los nuevos usos propuestos de modo que se insertan en el paisaje siguiendo en lo posible la forma del relieve.
- En cuanto a los riesgos naturales se evitará o reducirán los riesgos naturales y tecnológicos y los riesgos en la salud humana.
- Ordenación de los nuevos usos fuera de los suelos expuestos a riesgos naturales y tecnológicos. Excepcionalmente, cuando sea imprescindible la localización de un uso en ese ámbito, se definirán las medidas correctoras y protectoras que se adapten para posibilitar la implantación garantizando la seguridad.

Se evitará o minimizará en lo posible los riesgos de inundación, evitando construir en zonas inundables, los movimientos de laderas, colapsos de subsuelo, incendios forestales, vientos u otros riesgos naturales.