

**CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, POBLACIÓN Y TERRITORIO**

DECRETO 62/2021 de 16 de junio, por el que se modifica el Decreto 63/2017, de 16 de mayo, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial de Sierra de Gata. (2021040075)

Visto el expediente de referencia, se observa que el objeto de la modificación n.º 1 del Plan Territorial de Sierra de Gata, se ajusta a lo establecido en el artículo 54 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LSOTEX) y 14 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, Plan aprobado por Decreto 63/2017, de 16 de mayo, afectando al ámbito territorial del citado plan territorial, delimitado por los términos municipales de Acebo, Cadalso, Cilleros, Descargamaría, Eljas, Gata, Hernán Pérez, Hoyos, Moraleja, Perales del Puerto, Robledillo de Gata, San Martín de Trevejo, Satibáñez el Alto, Torre de Don Miguel, Torrecilla de los Angeles, Valverde del Fresno, Vegaviana, Villamiel, Villanueva de la Sierra y Villasbuenas de Gata; apreciándose asimismo que el modelo territorial definido por el plan territorial no ha sido alterado y se ajusta a los objetivos, criterios y previsiones señalados en el punto 2 del artículo 54 citado.

Considerando que el apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística de Extremadura (en adelante, LOTUS), recientemente reformada por el Decreto-Ley 10/2020, de 22 de mayo, de medidas urgentes para la reactivación económica en materia de edificación y ordenación del territorio destinadas a dinamizar el tejido económico y social de Extremadura, para afrontar los efectos negativos de la COVID-19, en lo relativo a los planes territoriales en tramitación en el momento de su entrada en vigor, literalmente dispone:

“Los Planes Territoriales y sus modificaciones en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta Ley podrán adaptarse plenamente a la misma antes de su aprobación. En caso contrario, se les seguirá aplicando la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura tanto en lo referente al procedimiento de aprobación como en cuanto a las normas sustantivas que les sean de aplicación siempre que su aprobación definitiva se produzca dentro del plazo de dos años desde la vigencia de la misma. En cualquier caso, transcurridos cuatro años desde su entrada en vigor deberán haberse adaptado a sus disposiciones”.

Atendiendo, asimismo, al apartado 2 de la disposición transitoria undécima, que indica textualmente: “Mientras no se produzca su derogación por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final primera, seguirán aplicándose en el territorio de Extremadura, supletoriamente y en lo que sea compatible con la presente Ley, el Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura”.



Así pues, dado que no parece oportuno que el referido plan territorial se adapte a la LOTUS, debido a lo avanzado de su tramitación, y considerando, por una parte, que la modificación n.º 1 del Plan Territorial de Sierra de Gata ya se encontraba en tramitación cuando entró en vigor la LOTUS y, por otra, que aún no se ha producido el desarrollo reglamentario legalmente previsto, por lo que cabría concluir que resultan aplicables la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y su Reglamento de Planeamiento de Extremadura aprobado por Decreto 7/2007, de 23 de enero.

Visto que la modificación n.º 1 del Plan Territorial de Sierra de Gata abarca los siguientes aspectos:

1. La modificación de la denominación de los tipos de usos.
2. La matización de la definición de los usos agropecuario y agroindustrial.
3. La eliminación de la limitación del número de edificaciones por parcela.
4. El reajuste o eliminación de los 200 m² de superficie construida.
5. La corrección de la redacción del artículo 46 sobre "Corredores Fluviales" respecto a los usos autorizables.
6. La eliminación de la restricción de la implantación de edificaciones de nueva planta para usos permitidos y autorizables en las Zonas de Sierra.
7. Sobre las condiciones y conceptos comunes a las zonas de ordenación.

Considerando que la modificación n.º 1 del Plan Territorial de Sierra de Gata se adapta en cuanto a sus determinaciones y contenido documental a las exigencias de los artículos 55 y 56 de la LSOTEX, y 17 y 18 del Reglamento de Planeamiento, y que respeta los límites señalados por el artículo 54 de la LSOTEX, y los artículos 14 y 15 del Reglamento de Planeamiento, en tanto en cuanto su ámbito territorial es superior al municipal y no clasifica suelo ni sustituye al planeamiento urbanístico en su función propia.

Considerando que en la tramitación del expediente se han seguido los trámites señalados en el artículo 57 de la LSOTEX, así como en los artículos 111 y 112 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, y que, asimismo, se observa el cumplimiento de lo establecido en el artículo 57.4, en cuanto en el procedimiento de elaboración del plan territorial se ha contado con la colaboración y participación de las Administraciones Públicas, en particular de las locales, y demás entidades públicas afectadas por razón del territorio o de la competencia.

Elaborada la Declaración Ambiental Estratégica con fecha 26 de marzo de 2021 y efectuada la posterior declaración del Servicio de Ordenación del Territorio que resume de qué manera se han integrado en el plan territorial los aspectos ambientales de la declaración ambiental.



Visto el informe favorable emitido por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en su sesión de 27 de mayo de 2021.

Visto el informe del Servicio de Ordenación del Territorio de 12 de mayo de 2021, que acredita la incorporación de los aspectos informados por los organismos sectoriales que han sido asumidos, y las rectificaciones resultantes de la Declaración Ambiental Estratégica, conforme se dispone en la Resolución de la Consejera de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio de 2 de junio de 2021.

Atendiendo al Decreto del Presidente 16/2019, de 1 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Junta de Extremadura, por el cual se asignan las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo a la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio.

A tenor de las competencias asumidas estatutariamente (artículo 9.1.32 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de Extremadura), transferidas por el Estado mediante Real Decreto 2912/1979, de 21 de diciembre, y conforme determinan el artículo 57.6 de la LSOTEX y el artículo 4.2.b) 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 de Extremadura, corresponde al Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura la adopción del acuerdo de aprobación definitiva de los Planes Territoriales a que se refieren los artículos 54 y siguientes de la LSOTEX.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, previa deliberación del Consejo de Gobierno en su sesión de fecha 16 de junio de 2021,

DISPONGO

1. Aprobar definitivamente la modificación n.º 1 del Plan Territorial Sierra de Gata.
2. Ordenar la publicación de dicha aprobación definitiva de la modificación n.º 1 del Plan Territorial de Sierra de Gata en el Diario Oficial de Extremadura, así como de la normativa modificada del plan territorial, que se adjunta al presente decreto, como anexo (Normativa), con indicación de que contra la misma, por tener 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 contra la misma recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a su publicación (artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa).



3. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, con vigencia indefinida.

Mérida, 16 de junio de 2021.

La Consejera de Agricultura, Desarrollo
Rural, Población y Territorio,

BEGOÑA GARCÍA BERNAL

El Presidente de la Junta de Extremadura.

GUILLERMO FERNÁNDEZ VARA

**ANEXO**

NORMATIVA

Artículo 35. Usos en las categorías de ordenación definidas en la zonificación (NAD 1).

Las disposiciones relativas a la regulación de usos de las edificaciones en las diferentes zonas de ordenación del Plan se interpretarán de acuerdo con las siguientes definiciones:

- a) **Uso Residencial.** Es aquel que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de personas. Se distinguen los siguientes tipos:
1. **Unifamiliar (RU):** aquel que se conforma por una vivienda destinada a una sola familia y ubicada en una única parcela con acceso independiente.
 2. **Plurifamiliar (RP):** aquel que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas. Las edificaciones de esta naturaleza no estarían permitidas en Suelo No Urbanizable.
 3. **Comunitaria (RC):** aquel que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente a colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.
 4. **Agrario (RA):** la agrupación de una o más viviendas familiares de carácter tradicional, sus construcciones auxiliares y las pequeñas parcelas vinculadas a estas, dedicadas a la actividad agropecuaria en uso.
- b) **Uso Dotacional (D):** Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento del municipio y del sistema urbano, así como de su regulación administrativa, educación y cultura, salud, asistencia y bienestar social.
- c) **Uso Terciario:** comprende las actividades desarrolladas en las construcciones e instalaciones destinadas a la realización de transacciones comerciales y prestación de servicios a particulares. Pueden ser de diversos tipos:
1. **Comercial (TC):** aquel que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares. Esta actividad podrá desarrollarse como actividad complementaria o en ausencia dentro del municipio de suelo urbanizable o urbano destinado a este uso.
 2. **Hostelero (TB):** destinado a la restauración y/o turismo rural no alojativo en sus diferentes modalidades.



3. Hotelero (TH): aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles, casas rurales y los campamentos de turismo, juveniles y centros vacacionales escolares o similares.
 4. Oficinas (TO): aquel uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Esta actividad podrá desarrollarse como actividad complementaria o en ausencia dentro del municipio de suelo urbanizable o urbano destinado a este uso.
 5. Recreativo (TR): aquel uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general.
- d) Uso de Actividades Extractivas (AE). Es el relativo a la extracción o explotación de recursos y primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas minerales extraídas.
- e) Uso Agroindustrial (AI). Es aquel desarrollado en industrias que tienen por objeto la transformación y/o almacenamiento de productos del uso agropecuario.
- f) Uso Industrial (IN). Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos. Se distinguen los siguientes tipos:
1. Productivo: aquel uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha.
 - (1) Pequeñas instalaciones industriales: Son pequeñas instalaciones industriales de reparación, elaboración y montaje de productos.
 - (2) Grandes instalaciones industriales: Se consideran así las instalaciones industriales peligrosas o de otro tipo, vertederos y escombreras, de carácter aislado y/o con necesidad de grandes superficies.
 - (3) Instalaciones de producción de energías renovables, cuya regulación queda establecida en el artículo 22 de la presente Normativa.
 2. Almacenaje: aquel uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.



g) Uso Agropecuario (AP). Es aquel cuya actividad está relacionada directamente con la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola, cinegética y otras análogas, que no exija transformación de productos, incluido el almacenamiento de los productos de la propia explotación.

h) Uso Infraestructuras (IF). Es el que comprende las construcciones e instalaciones destinadas a albergar las infraestructuras básicas.

1. Tipos de infraestructuras:

(1) Red de Energía eléctrica: red o tendido, subestaciones eléctricas, centros de transformación eléctrica y minicentrales de producción de energía eléctrica mediante la utilización de recursos hidráulicos.

(2) Red de Abastecimiento de Agua: red de tuberías, depósitos de abastecimiento, ETAP, balsas y captaciones.

(3) Red de Saneamiento: EDAR y red de saneamiento.

(4) Red de Telecomunicaciones: centros y centrales de telecomunicaciones y redes de telecomunicaciones.

(5) Red de gas: gasoductos, centros de regulación.

(6) Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.

(7) Red Viaria.

2. En cada clase se entienden incluidas las edificaciones vinculadas a dicho tipo de infraestructura. Se comprenden por tales las que están directamente ligadas a la ejecución, conservación o servicio de la infraestructura y que forman parte del proyecto global de la infraestructura que se pretenda. Los edificios vinculados a los usuarios de las infraestructuras, tales como: gasolineras, bares, restaurantes, hoteles, talleres de reparación se consideran incluidos en el uso terciario.

Artículo 36. Definición de tipos de uso (NAD 1).

A los efectos de la presente normativa se establecen los siguientes tipos de usos en función de su adecuación al suelo sobre el que se realizan:

1. Naturales, Permitidos y Vinculados: son los usos del suelo que se corresponden con la naturaleza y destino de los mismos y cuyos fines sean agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y dentro de los límites que en su caso establezcan las leyes o el planeamiento de ordenación.



2. Autorizables: son aquellos usos del suelo no vinculados a la naturaleza y destino de los mismos que bajo determinadas condiciones podrán implantarse en aquellas áreas del territorio y que garanticen que no alterarán los valores de dicha área.
3. Prohibidos: son los usos que suponen un peligro presente o futuro, directo o indirecto para el área o cualquiera de sus elementos o características y que sean incompatibles con los valores de la zona.

Artículo 38. Condiciones y conceptos comunes a varias categorías de ordenación (NAD 2).

1. Las condiciones establecidas en el plan territorial deben aplicarse de forma concurrente con las derivadas de la legislación aplicable, de tal manera que se cumplan el conjunto de los preceptos.
2. Se fomentará un uso sostenible del suelo, prestando especial atención a la prevención de su erosión, deterioro y contaminación.
3. En la Red de Áreas Protegidas de Extremadura, que incluye a los espacios de la Red Natura 2000, las actuaciones que se desarrollen aplicando la zonificación del presente plan territorial tendrán en todo caso que contar con la autorización pertinente del órgano ambiental y garantizar el cumplimiento de los Planes de Gestión vigentes en cada uno de los espacios de tal modo que no exista merma del estado de conservación de sus hábitats y especies, evitando la perturbación de los mismos y teniendo en cuenta las necesidades de protección de las áreas de reproducción y cría. En estos espacios no podrán llevarse a cabo actividades de tipo extractivo.
4. En los ámbitos coincidentes con Montes Catalogados, se estará a lo contemplado en la legislación vigente en la materia.
5. En los ámbitos coincidentes con terrenos incendiados, se estará a lo contemplado en la legislación vigente en la materia.
6. Se evitará la fragmentación del territorio y la formación de barreras que produzcan afección de hábitats catalogados. El requisito principal para los usos permitidos en los suelos con algún tipo de protección ambiental o natural debe ser garantizar la conservación de los hábitats presentes. En caso de afección a las áreas que alberguen hábitats catalogados, las actuaciones que se desarrollen aplicando la zonificación del presente plan territorial deberán contar en su proyecto técnico con la consideración del mismo, y tendrán que contar con la autorización pertinente del órgano ambiental de tal modo que se garantice la no afección al hábitat. En caso de constatarse su presencia y verse afectado, se deberán realizar medidas compensatorias.



7. Usos preexistentes: se entiende por uso preexistente todo aquel que a fecha de aprobación definitiva del presente plan territorial esté conforme con el planeamiento en vigor. La superficie construida y disposición de dichos usos preexistente se entenderá como aquella que conste en datos de licencia, o, en su defecto, en medios gráficos oficiales para la mencionada fecha. Se permitirá su mantenimiento salvo en el caso de la existencia de expedientes por infracción ambiental o resolución determinando su demolición por parte de la administración con competencia urbanística en este sentido. En todas las zonas de ordenación prevalecerá la rehabilitación de las edificaciones existentes frente a la nueva construcción.
8. Los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga, propios del uso agropecuario, se realizarán conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuadas y ordinarias. El planeamiento urbanístico podrá establecer en el caso de las construcciones vinculadas a usos agropecuarios criterios de altura menos restrictivos que los establecidos por las presentes normas siempre que sean motivados de manera justificada.
9. En el caso de los usos infraestructurales no lineales, se asegurará el apantallamiento visual mediante cierres vegetales.
10. En las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación de Recursos y Riesgos como "recursos naturales y culturales" se permitirá la construcción de edificaciones, independientemente de la zona de ordenación en la que se encuentren, siguiendo las determinaciones contenidas en el artículo 27 de las presentes normas.
11. Determinaciones relativas al Dominio Público Hidráulico:
 - a) Toda actuación que se realice en Dominio Público Hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica correspondiente.
 - b) En ningún caso se autorizarán la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal dentro del Dominio Público Hidráulico.
 - c) Si se realizaran pasos en cursos de agua o vaguadas se deberán respetar sus capacidades hidráulicas y calidades hídricas.
 - d) Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica.
 - e) Se deberán respetar las servidumbres legales de los cauces públicos.



12. Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos (enterrados o aéreos) deberán ir sellados y estancos, y deberán pasar dichas instalaciones periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo ha de aplicarse a todas aquellas instalaciones de almacenamiento y distribución susceptibles de contaminar el medio hídrico.
13. Para aquellas zonas en las que el uso agropecuario se considere natural, vinculado y permitido, los usos agropecuarios intensivos se considerarán prohibidos en las ZIP y ZAI designadas en la zonificación de la Red Natura 2000 y autorizables en el resto de la Red Natura 2000.

Artículo 39. Zona de Sierra (NAD 2).

1. Los ámbitos definidos como Zona de Sierra, son terrenos de alto interés geomorfológico, ecológico y paisajístico constituidos por litosuelos y/o formaciones vegetales naturales o repobladas, arboladas o de matorral, de acuerdo a la delimitación gráfica del plan.
2. Se declara uso natural, permitido o vinculado el Agropecuario. Se declaran usos autorizables el dotacional, terciario, actividades extractivas y agroindustrial e infraestructuras. Se declaran usos prohibidos el uso residencial y el industrial.
3. Los instrumentos de ordenación urbanística en su adaptación al plan territorial, analizarán la compatibilidad del uso extractivo en Zona de Sierra en cada término municipal.
4. Los terrenos comprendidos en esta zona que no estén clasificados como suelo urbano o urbanizable según el planeamiento municipal quedan sujetos al régimen que para ellos se disponen en la matriz de usos, con las siguientes condiciones especiales:
 - a) No podrán implantarse edificaciones de nueva planta, más allá de las estrictamente necesarias para los usos naturales, permitidos, vinculados y autorizables siempre y cuando se justifique la imposibilidad de implantación en otro emplazamiento o que su viabilidad económica sea más favorable en esa ubicación.
 - b) La superficie mínima de parcela será de:
 - i. 20 hectáreas en los espacios coincidentes con Red Natura 2000.
 - ii. Lo establecido en la legislación vigente para el resto de la zona de sierra.
 - c) La superficie construida se limitará a un máximo de 30 m² por cada hectárea, y una altura máxima de siete metros hasta el punto más alto de la cubierta, pudiendo superarse esa altura en caso de edificaciones especiales o concretas justificadamente.



- d) Los nuevos usos deberán acreditar la ausencia de visibilidad de sus actividades desde cualquiera de los viarios reflejados en la cartografía de ordenación.
- e) El acceso rodado se realizará a través de la red viaria existente, limitándose la creación de nuevos viarios de acceso a una longitud máxima de 100 metros desde la red de carreteras.
- f) Dentro de la Zona de Sierra afectada por los ámbitos ZIP, ZAI y ZI de los Planes de Gestión de la Red Natura 2000 no podrán implantarse edificaciones de nueva planta salvo:
 - i. Aquellas edificaciones estrictamente necesarias para instalaciones infraestructurales.
 - ii. Las construcciones estrictamente necesarias destinadas a usos agropecuarios no intensivos y dotacionales, siempre que se localicen en Zona de Interés, se justifique la idoneidad de su ubicación, se acredite que no da lugar a impacto paisajístico, cuando el uso al que va asociado no implique riesgos de transformación del entorno o la alteración de los valores naturales y las condiciones ecológicas (vertidos, molestias, degradación de los hábitats naturales de interés comunitario, grandes movimientos de tierra, etc.), y siempre que no precisen de otras infraestructuras (líneas eléctricas, nuevos accesos de cierta entidad, etc.).
- g) Será necesario realizar la evaluación impacto ambiental así como contemplar e integrar, en la fase de proyecto, la figura de prevención de incendios establecida por la legislación sectorial vigente.

Artículo 40. Zona de Dehesa (NAD 2).

1. Los ámbitos definidos como Zona de Dehesa son el conjunto de las formaciones adhesionadas presentes en el ámbito del plan dedicadas al aprovechamiento ganadero extensivo, con independencia de su grado de cobertura arbórea o el tipo de especie que las caracterice, de acuerdo a la delimitación gráfica del plan.
2. Se declara uso natural, permitido o vinculado el Agropecuario. Se declaran usos autorizables el residencial, dotacional, terciario, agroindustrial e infraestructuras. Se declara prohibido el uso Industrial.
3. El uso de actividad extractiva estará limitado a aquellas áreas en las que existan derechos mineros en vigor a fecha de la aprobación inicial del plan territorial (01/12/2014).
4. Los terrenos comprendidos en esta zona que no estén clasificados como suelo urbano o urbanizable según el planeamiento municipal quedan sujetos al régimen que para ellos se disponen en la matriz de usos, con las siguientes consideraciones:



- a) La nueva edificación se separará un mínimo de 15 metros respecto a cualquier viario público.
- b) La superficie mínima de parcela para nueva edificación será la establecida en la legislación vigente, excepto en los casos en los que resulte coincidente, según la cartografía oficial, con la catalogación de hábitat de interés comunitario de la Directiva CEE/92/43 con el código 6310 "Dehesas de Quercus spp.", donde la superficie mínima de parcela será de 8 Ha.
- c) Para el uso agropecuario: Limitación de la ocupación de la parcela del 10% y de la superficie construida a un máximo de 4.000 m² y una altura máxima de siete metros hasta el punto más alto de la cubierta, pudiendo superarse esa altura en caso de edificaciones especiales o concretas justificadamente. La limitación de superficie podrá ser superada siempre que se justifique esa necesidad en proyectos de interés económico o social, previa autorización de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.
- d) Para los usos dotacional y agroindustrial: Limitación de la ocupación de la parcela del 5% y de la superficie construida a un máximo de 4.000 m² y una altura máxima de siete metros hasta el punto más alto de la cubierta, pudiendo superarse esa altura en caso de edificaciones especiales o concretas justificadamente. La limitación de superficie podrá ser superada siempre que se justifique esa necesidad en proyectos de interés económico o social, previa autorización de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.
- e) Para el uso Agroindustrial, se limitará a la transformación de la producción relacionada con la actividad característica de la explotación.
- f) Para los usos de Infraestructuras y actividades extractivas: Deberá justificarse la imposibilidad de disponer la actividad o infraestructura en otro emplazamiento, limitándose, además, a la utilización de la superficie mínima indispensable para el cumplimiento de la utilidad de dicha actividad o infraestructura.
- g) Para el uso terciario se limita la ocupación de la edificación a un 3% de la superficie de la parcela con una superficie máxima de 2.000 m². Esta última limitación podrá ser superada siempre que se justifique esa necesidad en proyectos de interés económico o social, previa autorización de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.
- h) Para el uso residencial: Limitación de la ocupación de la superficie de parcela a un 2% y de la superficie construida a un máximo de 500 m² y una altura máxima de siete metros hasta el punto más alto de la cubierta, pudiendo superarse esa altura en caso de edificaciones especiales o concretas justificadamente. Para el uso Residencial Agrario los PGM podrán establecer unas limitaciones diferentes de superficie y altura.

**Artículo 41. Zona Forestal (NAD 2).**

1. Los ámbitos definidos como Zona Forestal son terrenos constituidos esencialmente por formaciones vegetales naturales o repobladas, arboladas o de matorral, de acuerdo a la delimitación gráfica del plan.
2. Se declara natural, permitido o vinculado el Agropecuario. Se declaran usos autorizables todos los demás.
3. En esta zona que no estén clasificados como suelo urbano o urbanizable según el planeamiento municipal quedan sujetos al régimen que para ellos se disponen en la matriz de usos, con las siguientes consideraciones:
 - a) La superficie mínima de parcela para nueva edificación será la establecida la legislación vigente, excepto en los casos en los que resulte coincidente con la catalogación de Monte de Utilidad Pública o espacio de la Red Natura 2000, donde la superficie mínima de parcela será de 8 Ha.
 - b) La nueva edificación se separará un mínimo de 15 metros respecto a cualquier viario público.
 - c) Para el uso agropecuario: Limitación de la ocupación de la parcela del 10% y de la superficie construida a un máximo de 4.000 m² y una altura máxima de siete metros hasta el punto más alto de la cubierta, pudiendo superarse esa altura en caso de edificaciones especiales o concretas justificadamente. La limitación de superficie podrá ser superada siempre que se justifique esa necesidad en proyectos de interés económico o social, previa autorización de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.
 - d) Para el uso residencial la superficie construida se limitará a un máximo de 500 m² con una ocupación máxima del 2% y una altura máxima de siete metros hasta el punto más alto de la cubierta, pudiendo superarse esa altura en caso de edificaciones especiales o concretas justificadamente.
 - e) Para los usos dotacional, agroindustrial e industrial: Limitación de la ocupación de la parcela del 5% y de la superficie construida a un máximo de 4000 m² y una altura máxima de siete metros hasta el punto más alto de la cubierta, pudiendo superarse esa altura en caso de edificaciones especiales o concretas justificadamente. La limitación de superficie podrá ser superada siempre que se justifique esa necesidad en proyectos de interés económico o social, previa autorización de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.



- f) Para el uso terciario se limita la ocupación de la edificación a un 3% de la superficie de la parcela con una superficie máxima de 2000 m². Esta última limitación podrá ser superada siempre que se justifique esa necesidad en proyectos de interés económico o social, previa autorización de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.
- g) Para los usos de Infraestructuras y actividades extractivas: Deberá justificarse la imposibilidad de disponer la actividad o infraestructura en otro emplazamiento, limitándose, además, a la utilización de la superficie mínima indispensable para el cumplimiento de la utilidad de dicha actividad o infraestructura.
- h) El acceso rodado se realizará a través de la red viaria existente, limitándose la creación de nuevos viarios de acceso a una longitud máxima de 100 metros desde la red de carreteras.
- i) Será necesario realizar la evaluación impacto ambiental así como contemplar e integrar, en la fase de proyecto, la figura de prevención de incendios establecida por la legislación sectorial vigente.

Artículo 42. Zona de Pastos (NAD 2).

1. Los ámbitos definidos como Zona de Pastos son espacios vinculados a un aprovechamiento de pastizal, con escasa o nula cubierta arbórea, y un uso tradicional ganadero.
2. Se declara natural, permitido o vinculado el Agropecuario. Se declaran usos autorizables todos los demás.
3. Los terrenos comprendidos en esta zona que no estén clasificados como suelo urbano o urbanizable según el planeamiento municipal quedan sujetos al régimen que para ellos se disponen en la matriz de usos, con las siguientes consideraciones:
 - a) La superficie mínima de parcela para nueva edificación será la establecida por la legislación vigente, excepto en los casos en los que resulte coincidente con la catalogación de hábitat de interés comunitario prioritario de la Directiva CEE/92/43 o Directiva Hábitat con el código 6220, "Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea" donde los instrumentos de ordenación urbanística en su adaptación al plan territorial, analizarán la idoneidad de la superficie mínima de parcela apta para la edificación en estas áreas, con objeto de garantizar las condiciones de naturalidad y continuidad de los hábitats de modo que no haya posibilidad de que existan densidades de construcciones en el medio natural que impidan los procesos ecológicos y bióticos naturales.



- b) Para el uso agropecuario: Limitación de la ocupación de la parcela del 10% y de la superficie construida a un máximo de 4000 m² por hectárea y una altura máxima de siete metros hasta el punto más alto de la cubierta, pudiendo superarse esa altura en caso de edificaciones especiales o concretas justificadamente. La limitación de superficie podrá ser superada siempre que se justifique esa necesidad en proyectos de interés económico o social, previa autorización de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.
- c) Para los usos dotacional, agroindustrial e industrial: Limitación de la ocupación de la parcela del 5% y de la superficie construida a un máximo de 4.000 m² y una altura máxima de siete metros hasta el punto más alto de la cubierta, pudiendo superarse esa altura en caso de edificaciones especiales o concretas justificadamente. La limitación de superficie podrá ser superada siempre que se justifique esa necesidad en proyectos de interés económico o social, previa autorización de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.
- j) Para el uso terciario se limita la ocupación de la edificación a un 3% de la superficie de la parcela con una superficie máxima de 2.000 m². Esta última limitación podrá ser superada siempre que se justifique esa necesidad en proyectos de interés económico o social, previa autorización de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.
- d) Para el uso residencial la superficie construida se limitará a un máximo de 500 m² con una ocupación máxima del 2% y, y una altura máxima de siete metros hasta el punto más alto de la cubierta, pudiendo superarse esa altura en caso de edificaciones especiales o concretas justificadamente. Para el uso Residencial Agrario los PGM podrán establecer unas limitaciones diferentes de superficie, y altura.
- e) Para los usos de Infraestructuras y actividades extractivas: Deberá justificarse la imposibilidad de disponer la actividad o infraestructura en otro emplazamiento, limitándose, además, a la utilización de la superficie mínima indispensable para el cumplimiento de la utilidad de dicha actividad o infraestructura.

Artículo 43. Zona Agrícola de Secano (NAD 2).

1. Los ámbitos definidos como Zona Agrícola de Secano comprende terrenos ocupados por cultivos arbóreos, arbustivos o herbáceos, monoespecíficos o en mosaico, de acuerdo a la delimitación gráfica del plan.
2. Se declara natural, permitido o vinculado el Agropecuario. Se declaran usos autorizables todos los demás.



3. Los terrenos comprendidos en esta zona que no estén clasificados como suelo urbano o urbanizable según el planeamiento municipal, quedan sujetos al régimen que para ellos se disponen en la matriz de usos, con las siguientes consideraciones:
- a) La superficie mínima de parcela para nueva edificación será la establecida la legislación vigente.
 - b) Para el uso agropecuario: Limitación de la ocupación de la parcela del 10% y de la superficie construida a un máximo de 4.000 m² y una altura máxima de siete metros hasta el punto más alto de la cubierta, pudiendo superarse esa altura en caso de edificaciones especiales o concretas justificadamente. La limitación de superficie podrá ser superada siempre que se justifique esa necesidad en proyectos de interés económico o social, previa autorización de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.
 - c) Para los usos dotacional, agroindustrial e industrial: Limitación de la ocupación de la parcela del 5% y de la superficie construida a un máximo de 4000 m² y una altura máxima de siete metros hasta el punto más alto de la cubierta, pudiendo superarse esa altura en caso de edificaciones especiales o concretas justificadamente. La limitación de superficie podrá ser superada siempre que se justifique esa necesidad en proyectos de interés económico o social, previa autorización de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.
 - d) Para el uso terciario se limita la ocupación de la edificación a un 3% de la superficie de la parcela con una superficie máxima de 2000 m². Esta última limitación podrá ser superada siempre que se justifique esa necesidad en proyectos de interés económico o social, previa autorización de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.
 - e) Para el uso residencial la superficie construida se limitará a un máximo de 500 m² con una ocupación máxima del 2% y, y una altura máxima de siete metros hasta el punto más alto de la cubierta, pudiendo superarse esa altura en caso de edificaciones especiales o concretas justificadamente. Para el uso Residencial Agrario los PGM podrán establecer unas limitaciones diferentes de superficie y altura.
 - f) Para los usos de Infraestructuras y actividades extractivas: Deberá justificarse la imposibilidad de disponer la actividad o infraestructura en otro emplazamiento, limitándose, además, a la utilización de la superficie mínima indispensable para el cumplimiento de la utilidad de dicha actividad o infraestructura.

**Artículo 44. Zona Agrícola de Regadío (NAD 2).**

1. Los ámbitos definidos como Zona Agrícola de Regadío son aquellos terrenos constituidos por explotaciones agrícolas en regadío que se distribuyen por las vegas de la mitad sur del ámbito de estudio, de acuerdo a la delimitación gráfica del plan.
2. Se declara natural, permitido o vinculado el Agropecuario. Se declaran usos autorizables el residencial agrario, dotacional, terciario, agroindustrial, industrial e infraestructuras.
3. El uso de actividad extractiva estará limitado a aquellas áreas en las que existan derechos mineros en vigor a fecha de la aprobación inicial del plan territorial (01/12/2014).
4. Los terrenos comprendidos en esta zona que no estén clasificados como suelo urbano o urbanizable según el planeamiento municipal quedan sujetos al régimen que para ellos se disponen en la matriz de usos, con las siguientes consideraciones:
 - a) La superficie mínima de parcela para nueva edificación será la establecida la legislación vigente.
 - b) Para el uso agropecuario: Limitación de la ocupación de la parcela del 10% y de la superficie construida a un máximo de 4.000 m² y una altura máxima de siete metros hasta el punto más alto de la cubierta, pudiendo superarse esa altura en caso de edificaciones especiales o concretas justificadamente. La limitación de superficie podrá ser superada siempre que se justifique esa necesidad en proyectos de interés económico o social, siempre que la ocupación de la parcela sea inferior al 50%, previa autorización de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.
 - c) Para los usos dotacional, agroindustrial e industrial: Limitación de la ocupación de la parcela del 5% y de la superficie construida a un máximo de 4.000 m² y una altura máxima de siete metros hasta el punto más alto de la cubierta, pudiendo superarse esa altura en caso de edificaciones especiales o concretas justificadamente. La limitación de superficie podrá ser superada siempre que se justifique esa necesidad en proyectos de interés económico o social, siempre que la ocupación de la parcela sea inferior al 50%, previa autorización de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.
 - d) Para el uso terciario se limita la ocupación de la edificación a un 3% de la superficie de la parcela con una superficie máxima de 2.000 m². Esta última limitación podrá ser superada siempre que se justifique esa necesidad en proyectos de interés económico o social, siempre que la ocupación de la parcela sea inferior al 50%, previa autorización de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.



- e) Para el uso residencial agrario la superficie construida se limitará a un máximo de 500 m² con una ocupación máxima del 2% y, una altura máxima de siete metros hasta el punto más alto de la cubierta, pudiendo superarse esa altura en caso de edificaciones especiales o concretas justificadamente. Los PGM podrán establecer unas limitaciones diferentes de superficie y altura.
- f) Para los usos de Infraestructuras y actividades extractivas: Deberá justificarse la imposibilidad de disponer la actividad o infraestructura en otro emplazamiento, limitándose, además, a la utilización de la superficie mínima indispensable para el cumplimiento de la utilidad de dicha actividad o infraestructura. En el caso de las actividades extractivas, deberá cumplir la condición de que la superficie objeto de actuación pueda ser restituible a corto plazo, pudiendo mantener su uso agrario de regadío, una vez finalizada la actividad extractiva, para lo cual deberán cumplirse las limitaciones dictadas por el Servicio de Regadíos y completarse el procedimiento administrativo correspondiente.
5. Para la implantación de nuevos usos permitidos y autorizables será preciso un estudio de las condiciones geotécnicas en las zonas afectadas por arcillas expansivas.
6. Habrá de requerirse el informe favorable del Servicio de Regadíos para la legitimación y autorización de cualquier uso distinto del riego en las Zonas Regables establecidas en la legislación vigente en materia de regadíos.

Artículo 45. Zona de Protección de Embalses (NAD 2).

1. Los ámbitos definidos como Zona de Protección de Embalses son aquellos terrenos no incluidos por el planeamiento municipal en suelos urbanos o urbanizable y situados en una franja de 100 metros en torno a las láminas de agua de los Embalses de Rivera de Gata y de Borbollón, en su nivel máximo de explotación (343,5 m en Rivera de Gata y 315 m en Borbollón), que se consideran necesarios para salvaguardar las funciones ecológicas, paisajísticas y ambientales del medio acuático y de los terrenos de su entorno de proximidad, constituidos esencialmente por suelos de dehesa y pastizales, considerando la función hidrológica que estas infraestructuras desempeñan.
2. Los terrenos comprendidos en esta zona que no estén clasificados como suelo urbano o urbanizable según el planeamiento municipal quedan sujetos al régimen que para ellos se disponen en la matriz de usos, que se resume en lo siguiente: Se declaran usos autorizables el dotacional, terciario (excepto oficinas), agroindustrial, agropecuario e infraestructuras. Se declaran usos prohibidos los demás.
3. Para la implantación de nuevos usos autorizables se aplicará en todo caso la legislación de aguas en lo referente al régimen de autorizaciones, que en cualquier caso tendrán una



limitación de superficie construida a un máximo de 100 m² por hectárea en esta zona y una altura máxima de siete metros hasta el punto más alto de la cubierta, pudiendo superarse esa altura en caso de edificaciones especiales o concretas justificadamente.

Artículo 46. Corredores Ecológicos Fluviales (NAD 2).

1. Los ámbitos definidos como Corredores Ecológicos Fluviales son aquellos terrenos situados en una franja de 100 metros a ambos lados del álveo o cauce natural de los cursos de agua, delimitados en los planos de ordenación, que se consideran estratégicos para garantizar la correcta migración, distribución geográfica o intercambio genético de especies de flora y fauna silvestres.
2. Los terrenos comprendidos en esta zona que no estén clasificados como suelo urbano o urbanizable según el planeamiento municipal quedan sujetos al régimen que para ellos se disponen en la matriz de usos, que se resume en lo siguiente: Se declaran usos autorizables el dotacional, terciario (excepto oficinas), agroindustrial, agropecuario e infraestructuras. Se declaran usos prohibidos los demás.
3. Los usos autorizables se ubicarán de tal manera que no se produzca ninguna impermeabilización del suelo o cierre con elementos no permeables para la fauna a una distancia inferior a 50 metros de la ribera del cauce. Se procurará minimizar la ocupación de espacio en el corredor. Las nuevas edificaciones de los usos autorizables se ubicarán fuera de esta zona cuando su superficie se integre en la Red Natura 2000.
4. Las edificaciones tendrán una limitación de superficie construida a un máximo de 100 m² por hectárea en esta zona y una altura máxima de siete metros hasta el punto más alto de la cubierta, pudiendo superarse esa altura en caso de edificaciones especiales o concretas justificadamente.
5. En el caso de las piscinas naturales, se deberá asegurar el mantenimiento de un caudal ecológico.



| USOS: N: Naturales, Permitido o Vinculados. A: Autorizable. P: Prohibido. | ZONA DE SIERRA (artículo 39) | ZONA DE DEHESA (artículo 40) | ZONA FORESTAL (artículo 41) | ZONA DE PASTOS (artículo 42) | ZONA AGRÍCOLA DE SECANO (artículo 43) | ZONA AGRÍCOLA DE REGADÍO (artículo 44) | ZONA DE PROTECCIÓN DE EMBALSES (artículo 45) | CORREDORES ECOLÓGICOS FLUVIALES (artículo 46) |
|---|---|---|--|---|--|---|---|--|
| 1. Residencial | P | A | A | A | A | A | P | P |
| 2. Dotacional | A | A | A | A | A | A | A | A |
| 3. Terciario | A | A | A | A | A | A | A | A |
| 4. Actividades extractivas | A | A | A | A | A | A | P | P |
| 5. Agroindustrial | A | A | A | A | A | A | A | A |
| 6. Industrial ¹ | P | P | A | A | A | A | P | P |
| 7. Agropecuario | N | N | N | N | N | N | A | A |
| 8. Infraestructuras | A | A | A | A | A | A | A | A |

• • •

NOTA: Las condiciones en las que ha de desarrollarse cada actividad se encuentran reguladas en sus correspondientes artículos de la normativa. Deberán tenerse en cuenta, además, las determinaciones existentes en el Artículo 38. Condiciones y conceptos comunes a varias categorías de ordenación.

1. En la regulación del uso industrial se excluyen las energías renovables, cuya regulación se establece según lo contenido en el artículo 22 de la presente Normativa