

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

*ACUERDO de 29 de abril de 2021, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, sobre modificación puntual n.º 4 del Plan General Municipal de Aldeanueva del Camino, para la adaptación del régimen de usos y condiciones de edificación en el Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras. (2021AC0055)*

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 artículo 7.2.h 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, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, 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 Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, mediante 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 (DOE 2-7-19).

Por Decreto 87/2019, de 2 de agosto, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, formando parte de ella la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio. Y atribuyéndose a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de estas competencias, y entre otras funciones, la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (DOE 5-8-19).

Así mismo, la Disposición Adicional Primera del citado Decreto 87/2019 indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

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).



El contenido documental mínimo de los Planes Generales Municipales se encuentra previsto en el artículo 75 de la LSOTEX y artículo 106 del RPLANEX.

Aldeanueva del Camino no dispone de un Plan General Municipal adaptado a las determinaciones contenidas en los artículos 46 a 48 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS).

La redacción originaria de la LOTUS, no vigente al momento de la aprobación inicial de esta modificación (15-06-19), disponía la vigencia de las normas urbanísticas anteriores (Disposición Transitoria Segunda), pero sin hacer ninguna referencia a la posibilidad de su modificación, salvo en la disposición adicional cuarta, en la que prescribe que "no podrán modificarse los proyectos de delimitación de suelo urbano, salvo modificaciones cuyo objetivo sea la clasificación o calificación de parcelas de uso dotacional público". Ya que el artículo 50.4 se refiere a la revisión o modificación del Plan General Municipal previsto en la LOTUS, disponiendo que "se sujetará a los mismos trámites prescritos para su aprobación".

Establece un régimen transitorio para los planes en tramitación que estuvieran aprobados inicialmente a la entrada en vigor de la misma (Disposición Transitoria Cuarta), pero no para aquellas que lo fueran con posterioridad a esa fecha, ni para sus innovaciones.

El único procedimiento que, con carácter general se encuentra contemplado es el previsto para los nuevos planes generales municipales previstos en la misma (artículo 49), que dispone de trámites, peculiaridades y competencias de aprobación diferentes, según se trate de un Plan General Municipal Estructural y/o Detallado.

Pero a nadie se le escapa que estamos ante unos planes y/o modificaciones de distinto contenido y características de los contemplados por la LOTUS, y que incluso fueron redactados con anterioridad a la LSOTEX. Y que muchos de los trámites contemplados ahora por la LOTUS pudieran resultar desproporcionados con el alcance u objeto de la modificación.

Estando así las cosas, se aprobó 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 (DOE 25/05/2020), que en su artículo 1 modifica determinados artículos de la LOTUS y se añaden y modifican algunas disposiciones.

La Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), bajo el epígrafe "Planes e instru-



mentos de ordenación urbanística en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta ley”, y en su nueva redacción dada por Decreto-Ley 10/2020, de 22 de mayo (DOE 25-5-20), dispone:

“Los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanísticos aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación de acuerdo con las normas de procedimiento previstas en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, siempre que se aprueben definitivamente en el plazo de cuatro años desde su entrada en vigor, en cuyo caso les será de aplicación el mismo régimen previsto en la disposición transitoria segunda para los instrumentos aprobados antes de su vigencia”.

Al no existir aún desarrollo reglamentario de la LOTUS, razones de operatividad y seguridad jurídica obligan a realizar una interpretación amplia de este precepto, entendiendo que la referida Disposición Transitoria Cuarta se refiere no solo a procedimientos, sino también a la distribución de competencias entre órganos administrativos “urbanísticos” de la Comunidad Autónoma, en la forma actualmente contemplada en el 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 (DOE n.º 87, de 9 de mayo). Y no solo por razones de coherencia, sino en base a que se encuentra referido a instrumentos y procedimientos contemplados en la anterior LSOTEX.

Entre estas modificaciones de la LOTUS cabe destacar la de la Disposición Transitoria Segunda, que establece, en el punto 3.b), que pueden aprobarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento general aprobados conforme al régimen jurídico anterior a la LSOTEX durante el plazo de cuatro años a contar desde la entrada en vigor de la LOTUS, siempre que la ordenación prevista para el ámbito objeto de la modificación no suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas, resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural y no impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor. El procedimiento para estas modificaciones será el previsto en la LOTUS, si bien en su tramitación no será exigible la distinción documental entre Plan General Municipal estructural y detallado, prevista en su artículo 46, pudiendo tramitarse como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente.

A pesar de no haberse incorporado la memoria de participación, en los términos previstos en el artículo 10.6 de la LOTUS, en la que se recojan las acciones realizadas para la participa-



ción de la ciudadanía en el proceso de elaboración de la modificación de la normativa, se ha promovido la participación de la ciudadanía mediante el trámite de información pública dando cumplimiento al principio general de que en el procedimiento de elaboración de la norma se garantice la participación.

La referida modificación fue sometida a la valoración de la Comisión de Coordinación Intersectorial (COCOIN) de 19-12-19, acordando la continuación del expediente, debiendo obtener el informe favorable de la Demarcación Territorial del Estado de Carreteras en Extremadura, adaptándose al informe urbanístico emitido, y a aquellas alegaciones que fueran estimadas en el Pleno de Aprobación Provisional.

La modificación puntual afecta exclusivamente a los terrenos de Aldeanueva del Camino que se encuentran clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras, que son los que se ubican en las franjas longitudinales de las márgenes de las carreteras y líneas férreas. En el Plano OT.1, "Ordenación Estructural. Término Municipal.

La propuesta finalmente presentada (AP 31-3-21) se ha adaptado a las condiciones señaladas en el informe urbanístico emitido por la COCOIN, contando con el informe favorable de Demarcación de Carreteras del Estado (18-2-2020)

En suma, se entiende que se han observado los requisitos derivados de este especial régimen transitorio.

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

ACUERDA:

- 1º) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º4 del Plan General Municipal de Aldeanueva del Camino epigrafiada.
- 2º) Publicar, como anexo Anexo I a este acuerdo, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015 de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica la Junta de Extremadura), se acompañará un Anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo (formato "Word"), en el que, con la identificación de la Empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.



Como Anexo III se acompañará certificado del Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento y Territorial y Secretario de la CUOTEX, en la que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y de Ordenación Territorial dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015 de 8 de abril de modificación de la LSOTEX).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015 de 1-10 del PACAPs), 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 13-7 Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

Mérida, 25 de mayo de 2021.

Presidenta de La Comisión de Urbanismo y  
Ordenación del Territorio de Extremadura.

V.º B.º de D.ª EULALIA ELENA MORENO DE  
ACEVEDO YAGÜE

Secretario de La Comisión de Urbanismo y  
Ordenación del Territorio de Extremadura.

D. JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

## ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 29 de abril de 2021, se modifican los siguientes artículos

- Artículo 9.3, incorporándose nuevos párrafos al inicio del mismo, manteniéndose íntegramente el contenido actual de los apartados del artículo.
- Artículo 9.5, incorporándose nuevos párrafos al inicio del mismo, y modificándose el contenido del apartado 9.5.2 en su epígrafe altura, manteniéndose íntegramente el resto el contenido actual del artículo y sus apartados.
- Artículo 9.9, modificándose el apartado 9.9.3, apartado 9.9.6 y apartado 9.9.12, manteniéndose el resto del contenido actual del resto de apartados del artículo.

, quedando como sigue:

### 9.3. CONDICIONES PARTICULARES DE OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

Las actuaciones que conlleven la ejecución de construcciones, instalaciones u obras en suelo no urbanizable requerirán, con carácter previo a la concesión de licencia de obras, la autorización expresa de cuantos organismos sectoriales resulten preceptivos en razón de sus competencias y de la naturaleza y el emplazamiento de las actuaciones. En todo caso, y al margen de la evaluación de impacto ambiental que proceda en cada caso, se habrán de recabar los siguientes informes sectoriales:

- Red Natura, en relación con las posibles afecciones que puedan generar las actuaciones a la zona de la Red Natura 2000 incluida en la Zona de Especial Conservación (ZEC) "Granadilla" (ES4320013).
- Organismo competente en materia de Vías Pecuarias, en relación con la compatibilidad con los usos ganaderos y con la posible afección a las infraestructuras y los terrenos adscritos a dichas vías pecuarias
- Organismo competente en materia de Regadíos, en relación con la compatibilidad de los usos pretendidos con el regadío y las infraestructuras de regadío en el área de la Zona Regable del Ambroz, declarada de Alto Interés Nacional por Decreto de 2324/1975 de 23 de agosto (BOE n.º238 de 4 de octubre de 1975).
- Confederación Hidrográfica del Tago, en relación con la posible afección a cauces,



dominio público hidráulico, calidad de las aguas, zona de policía, zona de flujo preferente y/o zona inundable.

- Organismo competente en materia de Patrimonio Cultural, por la posible afección a elementos del patrimonio histórico y cultural

En todo caso, si durante los movimientos de tierra o cualesquiera otras obras a realizar se detectara la presencia de restos arqueológicos, se procederá a la inmediata paralización de los trabajos y puesta en conocimiento de los hechos a la Dirección General de Patrimonio, en los términos fijados por el artículo 54 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

En defecto de otras determinaciones específicas que se establezcan en el capítulo 9 para cada categoría de suelo no urbanizable, las obras, construcciones e instalaciones en esa clase suelo deberán observar las siguientes condiciones:

(a partir de aquí se mantiene el contenido actual de los apartados del artículo 9.3),

#### 9.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN

En defecto de otras determinaciones específicas que se establezcan en el capítulo 9 para cada categoría de suelo no urbanizable, las obras, construcciones e instalaciones en esa clase suelo deberán observar las siguientes condiciones:

(a partir de aquí se mantiene el contenido actual del apartado 9.5.1 "Condiciones de Parcela")

##### 9.5.2 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

###### Altura

- La altura máxima permitida será de cinco metros (5 m.) entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta. Esta altura podrá corresponder a una única planta o, como máximo, a dos plantas (Baja + 1)
- En cualquier caso, la cumbrera o punto más alto de la cubierta sin contar los conductos de ventilación o chimenea, no superará los siete metros (7 m) medidos desde la cara superior del forjado o solera del edificio.
- La altura máxima desde el alero a cualquier terreno circundante no superará los siete metros (7 m).
- Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela banqueándose de forma que no se superen los citados límites.



(a partir de aquí continuaría el contenido actual del apartado 9.5.2 y resto de apartados del artículo 9.5)

#### 9.9. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

(Se modifica en sus apartados 9.9.3, apartado 9.9.6 y apartado 9.9.12, manteniéndose el contenido del resto de apartados)

##### 9.9.3. SUPERPOSICIÓN DE PROTECCIONES.

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

No se considerará que existe solapamiento o superposición de protecciones o afecciones, al menos, en el caso de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable de protección de infraestructuras.

En el caso de unidades rústicas aptas para la edificación en las que una parte de los terrenos se encuentren clasificados como suelo no urbanizable de una determinada categoría, y el resto como suelo no urbanizable de otra u otras categorías diferentes; será de aplicación, en cada una de las partes, los usos autorizables y las condiciones de aprovechamiento y edificación que le correspondan en función de su clase de suelo no urbanizable. Asimismo, al efecto del cumplimiento del requisito de superficie mínima de la unidad rústica apta para la edificación, computará la superficie de todas sus áreas constituyentes, debiendo ser la resultante, en su conjunto, igual o superior, a la extensión requerida por la normativa para:

- La categoría de suelo no urbanizable, o en su defecto, para el uso específico que se solicite; en aquellos casos en que todas las construcciones e instalaciones se emplacen sobre dicha categoría de suelo no urbanizable, y sobre ninguna otra de las categorías de suelo no urbanizable que integren la URAE.
- La categoría de suelo no urbanizable más exigente en relación con el requisito de parcela mínima, de entre las distintas categorías que conformen la URAE y que, al mismo tiempo, den soporte efectivo a las construcciones e instalaciones que se planteen; para el caso que estas últimas se emplacen en más de una categoría de suelo no urbanizable



### 9.9.6. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS. (SNU-PI)

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNU-PI en el plano OT-1 a escala 1/10.000, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable. Se trata de las zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección de las distintas carreteras y de la línea de ferrocarril que discurren por el término. El régimen específico de estos suelos es el establecido por la legislación sectorial aplicable en cada caso en función de la titularidad de la vía.

#### Carreteras

Se han incluido en esta clase de suelo las zonas de dominio público, servidumbre y afección de las diversas carreteras que discurren por el término, conforme a la definición que de estas zonas se hace en la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura. El plano de ordenación n.º 1, de Clasificación del Suelo en el Término Municipal, señala las distintas carreteras existentes junto con los suelos afectados por esta protección. Conforme al artículo 25 de la mencionada Ley de Carreteras de Extremadura, la delimitación de estos suelos se define exteriormente por dos líneas paralelas a la carretera correspondiente, situadas a las siguientes distancias de las aristas exteriores de la explanación, en función de la carretera de que se trate:

CARRETERA	TITULARIDAD	DOMINIO PÚBLICO	SERVIDUMBRE	AFECCIÓN	TOTAL (1)
A-66	Red de Carreteras del Estado	Infraestructura más 8 m (2)	25 m (2)	100 m (2)	135 m aprox.(3)
N-630 Coincidente con C-513	Red de Carreteras del Estado. Comunidad autónoma de Extremadura	Infraestructura más 3 m (2)	8 m (2)	50 m (2)	65 m aprox.(3)
CC-V-58	Diputación Provincial de Cáceres	Infraestructura más 3 m (2)	8 m (2)	50 m (2)	63 m aprox.(3)
CC-V-138	Diputación Provincial de Cáceres	Infraestructura más 3 m (2)	8 m (2)	50 m (2)	63 m aprox.(3)
C.R.S.	Consejería de Agricultura y Medio Ambiente	Infraestructura más 3 m (2)	8 m (2)	50 m (2)	63 m aprox.(3)

(1) En las zonas con grandes desmontes o terraplenes, estas medidas orientativas pueden sufrir desviaciones importantes. Por tanto, esta medida es una mera referencia y prevalecerá las dimensiones indicadas a partir de la arista exterior de la explanación, en cumplimiento de la Ley de Carreteras.

(2) Medidos a partir de la arista exterior de la explanación.

(3) Medidos a partir del eje longitudinal de la carretera.



Las zonas indicadas en el cuadro, lo son para los terrenos situados fuera del núcleo urbano. En tramourbano y travesía, se han aplicado otras zonas de protección.

Línea cerrada de ferrocarril.

Relativo a la línea ferroviaria Monfragüe-Astorga, se ha clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras (SNU-PI) únicamente la zona de dominio público (franja a 8 m a ambos lados de los carriles exteriores). En caso de discrepancias, prevalecerá el deslinde del dominio público que efectúe el Órgano Administrativo competente en la gestión de la línea ferroviaria.

Las protecciones del SNU-PI de la línea ferroviaria, son análogas a las indicadas para las carreteras

#### 9.9.6.1. División de ámbitos en el SNU-PI

Con el exclusivo fin de garantizar la aplicación rigurosa del régimen de usos autorizables que se define en el siguiente apartado, se han de diferenciar los dos ámbitos espaciales en que se dividen los terrenos clasificados por el Plan General Municipal como Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras SNU-PI:

SNU-PI-1: Constituyen este ámbito los terrenos adscritos al Dominio Público Viario o Ferroviario de las infraestructuras lineales incluidas como SNU-PI en el plano OT.1 del PGM, es decir los terrenos que han sido objeto de expropiación por parte de la administración u organismo titular de la infraestructura. Asimismo pertenecen al ámbito SNU-PI-1 los terrenos incluidos en la Zona de Dominio Público que a tal efecto definen tanto las normativas sectoriales de carreteras como la del sector ferroviario.

SNU-PI-2: Constituyen este ámbito los terrenos clasificados como SNU-PI que no están incluidos en el ámbito SNU-PI-1, es decir, los que no pertenecen ni al Dominio Público Viario o Ferroviario, ni tampoco a ninguna de sus respectivas Zonas de Dominio Público.

La definición gráfica de los ámbitos SNU-PI-1 y SNU-PI-2 se representa en el plano de ordenación OT-1 de "Ordenación Estructural Término Municipal". El hecho que la escala de dicho plano, 1/10.000, no permite definir con la precisión necesaria el límite separador entre ambos ámbitos, exige que su exacto deslinde sea el que, en cada caso concreto (propuesta de actuación), se determine y apruebe previa y expresamente por la administración u organismo titular de la infraestructura.

Asimismo y como consecuencia, por un lado, de las eventuales coincidencias que puedan producirse con la plataforma de la antigua calzada romana Vía de la Plata, incoada como Bien de Interés Cultural, y por otro, de las interferencias y solapes existentes entre el trazado de las infraestructuras viarias y/o ferroviarias con el de algunas de las vías pecuarias que transitan el municipio; cualquiera de los usos autorizables que se pretendan implantar sobre el Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras SNU-PI deberá recabar la autorización previa de los organismos oficiales encargados de la protección tanto del patrimonio cultural y arqueológico, como de las vías pecuarias.

De igual modo deberán recabar la autorización previa del organismo ambiental competente en Red Natura, en relación con las posibles afecciones a la Zona de Especial Conservación (ZEC) "Granadilla" (ES4320013); y muy especialmente a sus ámbitos correspondientes a la Zona de Interés Prioritario (ZIP 02) "Río Ambroz y embalse de Baños, arroyo Aldobara Honda y arroyo Aldobarilla"; y a la Zona de Interés Prioritario (ZIP 03) "Berrocoso y Dehesa de Abadía".

#### 9.9.6.2. Régimen de usos en el SNU-PI-1

Los usos autorizables en los terrenos clasificados como SNU-PI e integrados en el ámbito SNU-PI-1, son los que en cada caso determine la administración u organismo titular de la infraestructura de acuerdo con su finalidad y normativa sectorial.

#### 9.9.6.3. Régimen de usos en el SNU-PI-2

Los usos autorizables en los terrenos clasificados como SNU-PI e integrados en el ámbito SNU-PI-2, son:

- Actividades necesarias para el establecimiento, explotación, conservación, mantenimiento, vigilancia y/o la mejora de las infraestructuras viarias o ferroviarias o de los servicios que a través de ellas se prestan, ya sean de titularidad estatal, autonómica, provincial o local.
- Servicios integrados en zonas de servicio o áreas de servicio, de iniciativa y/o titularidad pública o privada, diseñadas expresamente para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de la circulación, pudiendo incluir con tal fin cualquiera de los siguientes servicios: estaciones de suministro de combustibles y/o carga eléctrica, tiendas, cafeterías, restaurantes, hoteles o cualquier otra forma de alojamiento público, áreas de descanso, playas de aparcamiento, instalaciones de lavado, talleres de reparación y otros servicios análogos destinados a facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios de la carretera o el ferrocarril.

#### 9.9.6.4. Condiciones específicas de parcela y edificación en el SNU-PI

“Las construcciones e instalaciones que se implanten en esta categoría de suelo no urbanizable (SNU-PI) deberán cumplir las siguientes condiciones específicas de parcela y edificación:

— Superficie mínima de la URAE:

- Para las actuaciones que se destinen a la prestación de servicios a los usuarios de las infraestructuras (servicios propios de áreas o zonas de servicio): 15.000 m<sup>2</sup>.
- Para el resto de los casos se estará a lo dispuesto en el apartado 9.3.5 de la Normativa Urbanística.

Esta superficie mínima podrá verse reducida en los casos y circunstancias especiales que se contemplen en la legislación urbanística, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

- Altura máxima: Será de 2 plantas y 8 m al alero de la cubierta, medida en cualquier punto de fachada de cada volumen edificado. La altura máxima a cumbre será de 11 m, pudiendo ser solo superada por las instalaciones del edificio que por su funcionalidad específica así lo requieran: chimeneas, torres de escalera o climatización, antenas, etc.

La altura máxima sólo podrá superarse por aquellas construcciones o instalaciones que en razón de su especial naturaleza y funcionalidad lo requieran de forma justificada.

— Separación mínima a:

- Suelo Urbano o Urbanizable: Al tratarse de usos, los permitidos en el SNU PI, con una vinculación directa a las vías de comunicación, sus posibles emplazamientos son escasos por estar muy restringidos por la normativa sectorial. En todo caso las construcciones e instalaciones que se implanten en el SNU PI deberán mantener una separación mínima de 15 m al límite del suelo urbano o urbanizable..
- Carreteras o vía férrea: según normativa sectorial vigente
- Caminos: 5 m al eje para las construcciones de nueva planta, salvo las infraestructuras de servicio público. Respetando en todo caso las zonas de protección y limitaciones derivadas de la normativa sectorial.



- Linderos: 3 m para las construcciones de nueva planta, salvo las infraestructuras de servicio público.
- Infraestructuras de regadío (acequias con o sin camino, desagües y caminos): 5 m

Las instalaciones de almacenaje, tratamiento y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (depósitos de gas, carburantes, etc.) incrementarán dichos retranqueos a linderos en la medida que lo establezca su normativa sectorial.

- Edificabilidad máxima: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima (edificaciones): 20%. Se podrá actuar en el resto de la URAE para el desarrollo de actividades vinculadas a los usos autorizables: aparcamientos, áreas de descanso, instalaciones deportivas, etc.; sin perjuicio de la superficie que, en cada caso, se haya de destinar a reforestación para preservar los valores naturales de la URAE, de conformidad con la legislación urbanística y la declaración o informe ambiental.
- Cubiertas: Estarán constituidas por faldones inclinados con la pendiente habitual en la tipología arquitectónica local. Solo se emplearán cubiertas planas en el caso de instalaciones especiales, de entornos periurbanos o en aquellos casos donde especiales razones técnicas lo justifiquen.
- Carteles de publicidad: Sólo se podrán instalar carteles publicitarios al borde de las carreteras en las condiciones que lo autorice su normativa sectorial.
- Concentración de actividades a los efectos de generación de núcleo de población: Las construcciones o instalaciones que se emplacen en el SNU-PI al amparo de su régimen de usos autorizables, en una misma Unidad Rústica Apta para la Edificación, al margen de su número y/o carácter alineado a lo largo de una carretera, computarán como una sola unidad edificatoria a los efectos de las circunstancias que generan riesgo de formación de núcleo de población conforme al apartado 9.8.2 de la normativa.

#### 9.9.12. OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

A los efectos de ordenar las posibles obras, construcciones e instalaciones para el desarrollo de usos y actividades en suelo no urbanizable, se establece la siguiente clasificación:



- A. Realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
- B. Extracción o explotación de recursos y primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.
- C. Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.
- D. Actividades necesarias para el establecimiento, explotación, conservación, mantenimiento, vigilancia y/o la mejora de las infraestructuras viarias o ferroviarias o de los servicios de transporte que a través de ellas se prestan, ya sean de titularidad estatal, autonómica, provincial o local.
- E. Servicios integrados en zonas de servicio o áreas de servicio, de iniciativa y/o titularidad pública o privada, diseñadas expresamente para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de la circulación, pudiendo incluir con tal fin cualquiera de los siguientes servicios: estaciones de suministro de combustibles y/o carga eléctrica, tiendas, cafeterías, restaurantes, hoteles o cualquier otra forma de alojamiento público, áreas de descanso, playas de aparcamiento, instalaciones de lavado, talleres de reparación y otros servicios análogos destinados a facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios de la carretera o el ferrocarril.
- F. Implantación y 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, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.



G. Vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico. Siempre que con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelva satisfactoriamente los servicios con los que pudiera contar para su funcionamiento interno (abastecimiento por captaciones autónomas de agua, saneamiento autónomo y traídas de electricidad). En ningún caso producirá impacto ambiental ni podrá exigir al municipio conexión a las redes.

Las obras, construcciones e instalaciones permitidas en suelo no urbanizable protegido, son las que se indican en la siguiente tabla:

SUELO NO URBANIZABLE		OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS						
Tipo de protección	Referencia	A	B	C	D	E	F	G
Ambiental	SNU-PA							
De Vías Pecuarias	SNU-VP				X			
De Infraestructuras	SNU-PI				X	X		
Estructural	SNU-PE	X		X	X		X	X
De bosques	SNU-PB				X			
Paisajística	SNU-PP				X			
Cultural	SNU-PC							

Aclaraciones:

- ( ) En blanco, prohibido
- (X) Permitido en las condiciones que se indican en las Normas Urbanísticas.



- Las actuaciones B, aunque estén previstas en la Ley 1512001, están expresamente prohibidas en todo el ámbito territorial de Aldeanueva del Camino, por constituir usos y actividades incompatibles con su medio territorial municipal, según se justifica adecuadamente en la memoria de información territorial y urbanística.
- Los usos y actividades permitidos en el Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras, SNU-PI, habrán de dar cumplimiento a los criterios de admisibilidad de usos definidos, en el apartado 9.9.6 de la normativa, para los ámbitos SNU-PI-1 y SNU-PI-2

Las edificaciones que se encuentren en los suelos no urbanizables protegidos antes descritos, que hayan sido construidas legalmente, quedarán fuera de ordenación si no están conformes con las condiciones de edificación, no pudiendo realizar sobre ellas más obras que las contempladas en estos casos por la vigente legislación urbanística.





## MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 4

## PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALDEANUEVA DEL CAMINO

Equipo Redactor: Miguel Ángel Rufo Cordero. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

**ANEXO II****RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA  
NUEVA ORDENACIÓN EXTRACTO DE ASPECTOS AMBIENTALES**

Con la modificación puntual n.º 4 del Plan General de Aldeanueva del Camino se pretende esclarecer el régimen de usos autorizables, y las condiciones de edificación, en el Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras (SNU-PI), correspondiente a los terrenos del término municipal ubicados en las franjas longitudinales de las márgenes de las carreteras y líneas férreas.

Como consecuencia de su estratégica situación geográfica, junto al punto en el que la Sierra de Béjar facilita la comunicación entre las provincias de Cáceres y Salamanca, el término municipal de Aldeanueva del Camino cuenta con importantes vías para el transporte terrestre como son las carreteras N-630 y EX205 y la autovía A-66. Esta circunstancia ha propiciado también que entre sus principales actividades empresariales destaquen dos zonas de servicio que llevan décadas atendiendo las necesidades de los usuarios de estas infraestructuras.

Con el objeto de resolver las contradicciones en las que la normativa urbanística incurre respecto de los usos permitidos en esa categoría de suelo no urbanizable, planteando serios inconvenientes a la gestión urbanística municipal cuando aborda actuaciones relacionadas tanto con las necesidades derivadas de las actividades de conservación y mantenimiento de las propias infraestructuras, como con las de servicio a los viajeros y los vehículos usuarios de aquellas; se han incorporado al vigente Plan General Municipal una serie de matices con el objeto de:

- 1º. Adaptar y esclarecer el régimen de usos en el Suelo No Urbanizable de Protección Infraestructuras (SNU-PI), de tal manera que:
  - Sean autorizables los servicios propios de un área de servicios, ya permitidos, sin necesidad de que tengan que ser de iniciativa pública, ni que tengan que estar amparados por una concesión administrativa
  - Sean autorizables las instalaciones que las administraciones competentes requieran para el ejercicio de las tareas que tienen encomendadas para la explotación y la conservación de sus infraestructuras viarias o ferroviarias.



Con tal fin se modifican los apartados 9.9.6 y 9.9.12 de la Normativa Urbanística

2º. Definir condiciones de parcela, aprovechamiento y edificación específicas para los usos autorizables en el Suelo No Urbanizable de Protección Infraestructuras (SNU-PI), atendiendo a la especial naturaleza de los servicios que suelen prestar. Con tal fin se modifican los apartados 9.3, 9.5 y 9.9.6 de la Normativa Urbanística

3º. Incorporar un criterio específico para determinar las condiciones de parcela, uso, implantación, aprovechamiento y edificación que resultan de aplicación cuando una unidad rústica apta para la edificación se encuentra integrada por más de un área de terreno que a su vez se encuentran clasificados con una categoría diferentes de suelo no urbanizable. Con tal fin se amplía el apartado 9.9.3 de la Normativa Urbanística

Finalmente cabe subrayar que la Dirección General de Medio Ambiente, por resolución de 20 de junio de 2019, determinó que la presente modificación puntual no debía someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, al no encontrarse sujeta al ámbito de aplicación de la Ley 15/2016.

Que sus determinaciones no supongan en la práctica la habilitación de nuevos usos efectivos en el suelo rústico, por cuanto los que se pretenden incorporar, los propios de una zona de servicios o de un parque de maquinaria, coinciden en su naturaleza y función con los que ya se permiten en un área de servicios; y que su ámbito de afección se centre exclusivamente en terrenos ambientalmente ya alterados por su carácter alledaño a carreteras y vías férreas; evitan el riesgo de que la modificación puntual pueda inducir efectos significativos sobre el medio ambiente.

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

**CERTIFICA:**

Que con fecha 26/07/2021 y n.º CC/024/2021, se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 4 del Plan General Municipal para la adaptación del régimen de usos y condiciones de edificación en el Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras.

Municipio: Aldeanueva del Camino.

Aprobación definitiva: 29 de abril de 2021.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el artículo 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en Mérida, a 26 de julio de 2021.