

MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN TERRITORIAL DE SIERRA DE GATA

SOBRE CUESTIONES TRATADAS POR LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL
PLAN TERRITORIAL

JUNTA DE EXTREMADURA

Consejería de Medio Ambiente y Rural,
Políticas Agrarias y Territorio

MODIFICACIÓN N°1 DEL PLAN TERRITORIAL DE LA SIERRA DE GATA

CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN	5
3. LA MODIFICACIÓN DE LA DENOMINACIÓN DE LOS TIPOS DE USOS (1)	8
4. LA MATIZACIÓN DE LA DEFINICIÓN DE LOS USOS AGROPECUARIO Y AGROINDUSTRIAL (2)	10
5. LA ELIMINACIÓN DE LA LIMITACIÓN DEL NÚMERO DE EDIFICACIONES POR PARCELA (3)12	
6. EL REAJUSTE O ELIMINACIÓN DE LOS 200 m2 de superficie construida (4).....	13
7. LA CORRECCIÓN DE LA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 46 SOBRE "CORREDORES FLUVIALES" RESPECTO A LOS USOS AUTORIZABLES (5).....	14
8. LA ELIMINACIÓN DE LA RESTRICCIÓN DE LA IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIONES DE NUEVA PLANTA EN LAS ZONAS DE SIERRA. (6).....	16
9. DOCUMENTOS AFECTADOS	17

1. INTRODUCCIÓN

La Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, (en adelante LOTUS), establece en su artículo 13 cuáles son los instrumentos de ordenación territorial. Entre los instrumentos a los que hace referencia se encuentran los Planes Territoriales.

Los Planes Territoriales definen, además de los objetivos propios de ordenación y la estructuración de sus ámbitos territoriales, las determinaciones que le son propias. De estas últimas se encuentran, las condiciones necesarias para el seguimiento de sus efectos y las causas para su revisión o modificación.

El ámbito de actuación del Plan Territorial de Sierra de Gata comprende los términos municipales de Acebo, Cadalso, Cilleros, Descargamaría, Eljas, Gata, Hernán Pérez, Hoyos, Moraleja, Perales del Puerto, Robledillo de Gata, San Martín de Trevejo, Santibañez el Alto, Torre de Don Miguel, Torrecilla de Los Ángeles, Valverde del Fresno, Vegaviana, Villamiel, Villanueva de la Sierra y Villasbuenas de Gata.

Desde la entrada en vigor del Plan Territorial se ha puesto de manifiesto una serie de dificultades en su aplicación que han desembocado en la necesidad de adaptación de este instrumento de ordenación.

2. OPORTUNIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

En la vida del Plan Territorial de la Sierra de Gata se marcan tres hitos a destacar:

- La entrada en vigor mediante el **DECRETO 63/2017**, de 16 de mayo, que aprueba definitivamente el Plan Territorial de la Sierra de Gata, (Diario Oficial de Extremadura, de 22 de mayo de 2017).
- La Comisión de Seguimiento del Plan Territorial de la Sierra de Gata celebrada el **24 de julio de 2018**.
- La promulgación de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, (LOTUS).

- La Comisión de Seguimiento del Plan Territorial de la Sierra de Gata celebrada el 11 de abril de 2019.

El contenido o las soluciones adoptadas en las propuestas de modificación se realizan en concordancia con la LOTUS, teniendo en cuenta que la Disposición transitoria primera contempla la posibilidad de que las modificaciones en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta ley puedan adaptarse plenamente a ella antes de su aprobación.

Disposición transitoria primera. Planes Territoriales vigentes o en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta ley.

1. Los Planes Territoriales vigentes en el momento de entrada en vigor de esta ley, en el plazo de cuatro años desde dicha entrada en vigor deberán adaptar o completar sus determinaciones a la misma.

2. 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 un año desde la vigencia de la misma. En cualquier caso, transcurridos cuatro años desde su entrada en vigor deberán haberse adaptado a sus disposiciones.

Por otro lado, se celebraron dos Comisiones de Seguimiento del Plan Territorial. Las Comisiones de Seguimiento son instrumentos de participación creados para poder hacer una vigilancia del funcionamiento de los planes territoriales. En ellas se debaten temas de interés relacionados con la aplicación de su régimen normativo y donde además se pueden plantear soluciones, siempre que éstas sean acordes con el modelo territorial del Plan y estén recogidas por la Ley del Suelo en vigor.

En base al el *Artículo 6. Seguimiento del Plan Territorial (R)* de la normativa del Plan Territorial las Comisiones de Seguimiento plantean la realización de una serie de modificaciones que mejorarían la proyección de futuro de la comarca manteniendo el espíritu del Plan Territorial y perfectamente compatibles con el Medio Ambiente.

En ellas se considera necesaria la modificación de algunos aspectos de la normativa que, en la práctica, demuestran que no son viables o que coartan el desarrollo de alguna actividad perfectamente compatible con el territorio y con el modelo territorial del Plan Territorial, (y cuyo desarrollo es necesario para el mantenimiento de la población y de la comarca), a la vez de ser sostenibles con el Medio Ambiente.

Se realiza a continuación un resumen de las conclusiones extraídas de las Comisiones de Seguimiento y que son objeto de la modificación que nos ocupa.

La Comisión de Seguimiento del Plan Territorial de la Sierra de Gata se constituyó en su primera sesión, celebrada el 24 de julio de 2018, y asistiendo a la misma representantes de la Mancomunidad Integral de Municipios de Sierra de Gata y de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio (de ahora en adelante la DGUOT).

En esta comisión la entonces Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad u OGU, (la LOTUS las denomina Oficinas Técnicas de Gestión), expone una serie de dificultades en la aplicación del Plan Territorial y nos facilita por escrito un resumen de las mismas. Las cuestiones presentadas son las siguientes:

1. Criterios de aplicación de las NAD2.
2. Aclaración de las definiciones del artículo 35 de la Normativa del Plan Territorial en referencia al uso agropecuario y el uso agroindustrial.
3. Limitación de una edificación por parcela en varias zonas del Plan Territorial, (que afecta sobre todo al uso terciario).

La DGUOT, por su parte, realiza algunas aclaraciones a la primera cuestión presentada por la OGU y propone un debate sobre otros temas de interés. En resumen, la Comisión de Seguimiento, se plantea abordar, a modo de posible modificación del Plan Territorial las siguientes cuestiones, (se transcriben del acta):

PRIMERA: La posibilidad de modificar en el artículo 36, (y aquellos otros que resulten afectados), de la Normativa la denominación de los tres tipos de usos de la siguiente manera:

- De usos Propios o Permitidos a usos Permitidos.
- De usos Excepcionales o Autorizables a usos Autorizables.
- De usos Prohibidos o Incompatibles a usos Incompatibles.

SEGUNDA: Modificar la redacción del artículo 35 para así eliminar posibles errores de interpretación en los usos agropecuarios incluyendo en la redacción los ejemplos intensivos.

TERCERA: Eliminar las limitaciones de un máximo de una edificación por parcela en los artículos 40, 42, 43, 44, 45 y 46.

CUARTA: Reajuste o eliminación de los 200 m² de superficie construida regulada para algunos usos. En este caso la OGU realizará una propuesta de modificación de este parámetro.

Una vez analizadas las conclusiones de la Comisión de Seguimiento, así como la propuesta realizada por la OGU, se estructura la siguiente relación de aspectos a incluir en la modificación:

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.

Se detectan, con posterioridad, otras cuestiones por parte de la Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad y por parte de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio que se estima conveniente añadir y que son debatidas y consensuadas en la segunda Comisión de Seguimiento celebrada el 11 de abril de 2019. Estas cuestiones son las siguientes:

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.

3. LA MODIFICACIÓN DE LA DENOMINACIÓN DE LOS TIPOS DE USOS (1)

La definición de tipos de uso que contiene en Plan Territorial es realizada en función de su adecuación al suelo sobre el que se realizan. De esta manera, en el Artículo 36. Definición de tipos de uso (NAD1) se dice lo siguiente:

1) Propios o Permitidos: 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) Excepcionales o 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 o Incompatibles: 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.

La doble denominación, en algunos casos, trae consigo problemas de interpretación o de inseguridad jurídica.

La aprobación de la LOTUS y su posterior entrada en vigor nos hacen replantearnos el problema ya que en su artículo 67 sobre Usos y Actividades en suelo rústico define los tipos de usos y establece lo siguiente:

1. En el suelo rústico se distinguen los siguientes tipos de usos: naturales, vinculados, permitidos, autorizables y prohibidos.

2. Se consideran **usos naturales** la explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o análoga, conforme a la naturaleza del terreno, sin incurrir en transformación del mismo y empleando medios técnicos ordinarios, así como los cultivos relacionados con el desarrollo científico agropecuario.

3. Se consideran **usos vinculados** los que expresamente determine el planeamiento, de entre los siguientes:

a) La explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o análoga, conforme a la naturaleza del terreno, realizando obras, edificaciones, construcciones o instalaciones sujetas a control urbanístico por exceder el alcance limitado de los actos ordinarios que caracterizan los usos naturales, excluyendo la actividad de transformación de productos.

b) Residencial autónomo vinculado a explotación agrícola, ganadera, silvícola, cinegética y análogas, que proporcionalmente se requiera para su desarrollo y cuya permanencia queda vinculada al mantenimiento efectivo de la explotación servida.

4. Se consideran **usos permitidos**, los que expresamente determine el planeamiento de entre los siguientes, regulando sus condiciones de implantación, siempre que no precisen autorización o comunicación ambiental autonómica:

- a) La explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola, extractivo o análoga, independiente de la naturaleza del terreno, realizando obras, edificaciones, construcciones o instalaciones sujetas a control urbanístico, por exceder el alcance limitado de los actos ordinarios que caracterizan los usos naturales.
- b) La transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o extractiva y la comercialización in situ de productos del sector primario obtenidos en la propia explotación, que deberán ser conforme, en todo caso, con su legislación específica.
- c) El aprovechamiento racional de recursos naturales, en usos y actividades que encuentran en el suelo rústico su necesario emplazamiento, con limitación de superficie ocupada, capacidad e impacto en el entorno; incluyéndose entre otros, alojamiento rural, actividades deportivas al aire libre, culturales, educativas, turismo rural, formación, investigación, hostelería y servicios auxiliares imprescindibles.
- d) Producción de energías renovables, hasta 5 MW de potencia instalada, así como los usos que se determinen reglamentariamente vinculados a la economía verde y circular y que deban tener lugar necesariamente en suelo rústico por sus especiales condiciones y características, que deberán ser debidamente acreditadas.
- e) Residencial autónomo.
- f) Equipamientos e infraestructuras públicos y privados.

5. Se consideran **usos autorizables**, aquellos usos distintos de los usos naturales del suelo, cuando el planeamiento no los catalogue expresamente como vinculados, permitido o prohibidos, y, en cualquier caso:

- a) los recogidos en el apartado 3.a) anterior sobre usos vinculados, y en los apartados 4. a), b), c) y d) anteriores sobre usos permitidos, cuando requieran autorización ambiental o comunicación ambiental autonómica, cuando afecten a más de un término municipal, cuando se ubiquen en un municipio sin planeamiento o cuando éste no regule intensidades y condiciones de implantación.
- b) el residencial autónomo, en ausencia de planeamiento, o cuando éste no regule intensidades y condiciones de implantación.
- c) la actividad productiva, transformadora, o de almacenamiento, de productos de naturaleza no agropecuaria.
- d) los equipamientos e infraestructuras, en ausencia de planeamiento, o cuando éste no regule intensidades y condiciones de implantación.
- e) la producción de energías renovables, con la excepción recogida en el apartado 4.d) del presente artículo.

6. Se consideran **usos prohibidos**, los expresamente catalogados así por el planeamiento, por resultar incompatibles con la conservación de las características ambientales, edafológicas, o sus valores singulares del suelo.

Por lo que se estima conveniente adaptar los tipos de uso del Plan Territorial de la siguiente manera :

- De usos Propios o Permitidos a usos **Naturales, Permitidos y Vinculados**.
- De usos Excepcionales o Autorizables a usos **Autorizables**.
- De usos Prohibidos o Incompatibles a usos **Prohibidos**.

Teniendo en cuenta que los usos Propios o Permitidos, tal y como se definen en el Plan Territorial, pueden ser usos Naturales, Permitidos o Vinculados en función del alcance, los actos que haya que acometer y en aplicación de la LOTUS, se propone modificar e incluir la denominación, respecto al primer grupo de tipos de uso, introduciendo el concepto de uso Natural y uso vinculado, (y eliminando el concepto de Propios).

3.1. Normativa afectada

Los artículos afectados son los siguientes:

- *Artículo 36. Definición de tipos de uso (NAD 1).*
- *Artículo 39. Zona de Sierra (NAD2).*
- *Artículo 40. Zona de Dehesa (NAD2).*
- *Artículo 41. Zona Forestal (NAD2).*
- *Artículo 42. Zona de Pastos (NAD2).*
- *Artículo 43. Zona Agrícola de Secano (NAD2).*
- *Artículo 44. Zona Agrícola de Regadío (NAD2).*
- *Artículo 45. Zona de Protección de Embalses (NAD2)*
- *Artículo 46. Corredores Ecológicos Fluviales (NAD2)*
- **MATRIZ DE USOS**

En el "Anexo I. Propuestas de modificación del articulado" se completa la información, realizando una comparativa entre el articulado vigente y el propuesto.

4. LA MATIZACIÓN DE LA DEFINICIÓN DE LOS USOS AGROPECUARIO Y AGROINDUSTRIAL (2)

El uso agropecuario se encuentra definido en el apartado g) del artículo 35 de la normativa del Plan Territorial sobre *Usos en las categorías de ordenación definidas en la zonificación* del siguiente modo:

g) Uso Agropecuario (AP). *Es el que desarrolla en las construcciones e instalaciones todas aquellas actividades relacionadas directamente con la explotación agrícola, forestal y pecuaria y que no exijan transformación de productos tales como ganadería extensiva, agricultura extensiva, explotaciones forestales, producción ecológica y usos cinegéticos. Se distinguen los siguientes tipos:*

1. Las construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas.

2. Edificaciones e instalaciones auxiliares vinculadas a las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas:

(1) Almacenes. Se consideran en este grupo las edificaciones destinadas a almacenaje de herramientas, maquinaria y grano y otros análogos.

(2) Silos.

(3) Depósitos de agua.

(4) Viveros e invernaderos.

(5) Casetas de aperos: se consideran casas de aperos aquellas que, situadas en las explotaciones de agricultura intensiva como huertas existentes o nuevas, dispersas o colectivas, tengan una superficie máxima de 20 m², 3 metros de altura a alero.

En la lectura y aplicación del apartado g) parece que los usos intensivos ganaderos y agrícolas no son considerados agropecuarios al no contener esa matización en la redacción. Sin embargo un uso intensivo ganadero es, inequívocamente, un uso agropecuario del mismo modo que lo es un uso agrícola intensivo.

Por otro lado, el resto de apartados que definen el uso agropecuario son considerados, a su vez, demasiado concretos para las nuevas tipologías desarrolladas dentro del sector agropecuario que pueden hacer que algunas actividades agropecuarias no puedan ser desarrolladas.

Además, teniendo en cuenta la nueva redacción que da la LOTUS al uso agropecuario, entendemos que se ajusta, aún más, al cambio necesario y justificado en la definición existente en el Plan Territorial, por lo que se propone establecer la misma denominación existente en la nueva ley:

***g) Uso agropecuario:** 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.*

Los usos intensivos ganaderos están siendo encuadrados en el uso agroindustrial que se define en el apartado e) del Plan Territorial y que genera, a su vez, múltiples interpretaciones. La redacción vigente del instrumento de ordenación territorial que nos ocupa dice lo siguiente:

***e) Uso Agroindustrial (AI).** Es aquel desarrollado en las construcciones e instalaciones cuya actividad productiva está directamente relacionada con la explotación agrícola, forestal o pecuaria. Son industrias que tienen por objeto la transformación y almacenamiento de productos agropecuarios.*

Efectivamente el uso agroindustrial comprende industrias. Éstas industrias tienen la peculiaridad de que se destinan a la transformación y almacenamiento de productos agropecuarios. Es por ello que no es posible considerar los usos ganaderos intensivos y agrícolas intensivos dentro de esta categoría de uso.

Además, teniendo en cuenta que no se contrapone al modelo territorial establecido en el Plan Territorial, se estima necesario adaptar la definición de uso agroindustrial a la regulada en la LOTUS:

***e) Uso agroindustrial:** es aquel desarrollado en industrias que tienen por objeto la transformación y/o almacenamiento de productos del uso agropecuario.*

Por tanto, se pretende modificar la redacción de los apartados e) y g) del artículo 35 para así eliminar posibles errores de interpretación en los usos agropecuarios y agroindustriales, y adaptarlas a la regulación vigente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

4.1. Normativa afectada

El artículo afectado sería exclusivamente el *Artículo 35. Usos en las categorías de ordenación definidas en la zonificación (NAD1)*. En el "Anexo I. Propuestas de modificación del articulado" se completa la información, realizando una comparativa entre el articulado vigente y el propuesto.

5. LA ELIMINACIÓN DE LA LIMITACIÓN DEL NÚMERO DE EDIFICACIONES POR PARCELA (3)

En los condicionantes que regulan los usos de algunas zonificaciones establecidas en el *TÍTULO IV. DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON LA ORDENACIÓN DE USOS Y ZONIFICACIÓN TERRITORIAL* del Plan Territorial se establece la limitación de una edificación por parcela como máximo.

Existen actividades económicas e iniciativas que para poder desarrollarse deben hacerlo en varias unidades edificatorias entiendo como tales varias construcciones independientes pero complementarias. Si bien es verdad que el significado de la palabra "edificación" contiene varias acepciones y una de las cuales es "edificio o conjunto de edificios", (véase la definición de la RAE), esta regulación contenida en la normativa del Plan Territorial está causando discordancias en su aplicación.

Es por ello que se pretende modificar los apartados que contienen estas limitaciones que se encuentran reguladas de la siguiente forma en los artículos 40.4.f), 42.3.c), 43.3.c), 44.4.c):

...Para el resto de usos: Limitación de superficie construida a un máximo de 200m² por hectárea, con un máximo de una edificación por parcela, 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, altura y número máximo de edificaciones por parcela.

En el artículo 45.3. se regula de la siguiente manera:

Para la implantación de nuevos usos permitidos y autorizables se aplicará en todo caso la legislación de aguas en lo referente al régimen de autorizaciones, que en cualquier caso cumplirán tendrán una limitación de superficie construida a un máximo de 100m² por hectárea, con un máximo de una edificación por parcela, 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.

Y en el artículo 46.4:

Las edificaciones tendrán una limitación de superficie construida a un máximo de 100m² por hectárea, con un máximo de una edificación por parcela, 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.

Se propone eliminar esa limitación.

En el "Anexo I. Propuestas de modificación del articulado" se completa la información, realizando una comparativa entre el articulado vigente y el propuesto.

5.1. Normativa afectada

Los artículos afectados serían los siguientes:

- *Artículo 40. Zona de Dehesa (NAD2).*
- *Artículo 42. Zona de Pastos (NAD2).*
- *Artículo 43. Zona Agrícola de Secano (NAD2).*
- *Artículo 44. Zona Agrícola de Regadío (NAD2).*
- *Artículo 45. Zona de Protección de Embalses (NAD2).*
- *Artículo 46. Corredores Ecológicos Fluviales (NAD2).*

6. EL REAJUSTE O ELIMINACIÓN DE LOS 200 m² de superficie construida (4)

Se ha demostrado que la limitación de 200m² de superficie construida resulta excesiva para la materialización y puesta en marcha de algunas actividades. Es por ello que se plantea, en la segunda Comisión de Seguimiento, el reajuste de la superficie construida.

Por parte de la Oficina de Gestión Urbanística, en base a las solicitudes reales y expedientes en tramitación que existen en la Mancomunidad, se realiza la siguiente propuesta de modificación de este parámetro, planteándose la cuestión de asignación de superficie de forma gradual según el uso atribuido a la actividad de la siguiente forma:

Residencial: Superficie máxima de 500 m² construidos y un 2% de ocupación. Será posible la ampliación de la referida limitación previa autorización de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial mediante justificación de la necesidad para proyectos de interés económico y social.

Dotacional, agroindustrial o industrial: Superficie máxima de 4000 m² y un 5% de ocupación. Será posible la ampliación de la referida limitación previa autorización de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial mediante justificación de la necesidad para proyectos de interés económico y social.

Hotelero: Superficie máxima de 2000 m² y un 3% de ocupación. Será posible la ampliación de la referida limitación previa autorización de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial mediante justificación de la necesidad para proyectos de interés económico y social.

Agropecuario: Superficie máxima de 4000 m² y un 10% de ocupación. Será posible la ampliación de la referida limitación previa autorización de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial mediante justificación de la necesidad para proyectos de interés económico y social.

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.

6.1. Normativa afectada

Los artículos afectados serían los siguientes:

- *Artículo 40. Zona de Dehesa (NAD2).*
- *Artículo 41. Zona Forestal (NAD2).*
- *Artículo 42. Zona de Pastos (NAD2).*
- *Artículo 43. Zona Agrícola de Secano (NAD2).*
- *Artículo 44. Zona Agrícola de Regadío (NAD2).*
- *Artículo 45. Zona de Protección de Embalses (NAD2).*
- *Artículo 46. Corredores Ecológicos Fluviales (NAD2).*

En el "Anexo I. Propuestas de modificación del articulado" se completa la información, realizando una comparativa entre el articulado vigente y el propuesto.

7. LA CORRECCIÓN DE LA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 46 SOBRE "CORREDORES FLUVIALES" RESPECTO A LOS USOS AUTORIZABLES (5)

En la aplicación del artículo 46 que determina qué usos pueden realizarse en la zona denominada "Corredores Ecológicos Fluviales" nos encontramos, de nuevo con una doble interpretación sobre la posibilidad de establecer usos autorizables. La redacción actual del artículo 46 es la siguiente:

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 incompatibles los demás.*

*3) **Los usos autorizables se ubicarán de tal manera que sus edificaciones estén fuera de la zona definida en el presente artículo, y sin que 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.

4) Las edificaciones tendrán una limitación de superficie construida a un máximo de 100 m² por hectárea, con un máximo de una edificación por parcela, 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.

Por un lado, el apartado 2 declara autorizables una serie de usos pero el apartado 3 se redacta de tal manera que parece que ya no permite la instalación de estos usos autorizables en esta franja de 100m a ambos lados del álveo o cauce natural.

Resulta inevitable pensar que se trata de una mala redacción del apartado 3, ya que esta regulación de usos autorizables se ve reforzada en la matriz de usos del ANEXO 1 de la Normativa, que sigue declarando estos usos autorizables. Además, la memoria justificativa viene a explicar lo siguiente:

Los corredores ecológicos fluviales tienen una clara función de conexión entre los espacios de alto valor ambiental de la sierra y los valles del Eljas y el Arrago, que enlazan con el valle del Alagón. El régimen de protección propuesto está relacionado tanto con estos valores como con la incorporación de los criterios sectoriales de protección.

La protección se motiva por la conveniencia de asegurar una adecuada conectividad ecológica entre las zonas serranas y la Vega del Alagón. Los usos residenciales se consideran incompatibles con el fin de minimizar las presiones sobre estos espacios y preservar esta funcionalidad, al igual que en el caso de las actividades extractivas y los usos e industriales. En el caso de usos dotacionales, terciarios (excepto oficinas), agroindustriales, infraestructurales y agropecuarios se configuran como usos autorizables con condiciones ajustadas a las condiciones de estos entornos. Actualmente existen 302 edificaciones en esta zona, con una ocupación media de 162 m².

Por lo que, se propone el siguiente cambio:

3) Los usos autorizables se ubicarán de tal manera que ~~sus edificaciones estén fuera de la zona definida en el presente artículo, y sin 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.

Ya que se entiende que sí existen usos autorizables y que éstos no deben producir ninguna impermeabilización del suelo o cierre con elementos no permeables, en el sentido de la regulación del apartado 3.

Con ello, además, no dejaríamos por tanto, fuera de ordenación a las edificaciones existentes.

7.1. Normativa afectada

El artículo afectado sería exclusivamente el *Artículo 46. Corredores Ecológicos Fluviales (NAD 2)*. En el "Anexo I. Propuestas de modificación del articulado" se completa la información, realizando una comparativa entre el articulado vigente y el propuesto.

8. LA ELIMINACIÓN DE LA RESTRICCIÓN DE LA IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIONES DE NUEVA PLANTA EN LAS ZONAS DE SIERRA. (6)

El artículo 39 del Plan Territorial relativo a la "Zona de Sierra", determina que para la misma no pueden implantarse edificaciones de nueva planta, permitiendo únicamente la rehabilitación o intervención en las edificaciones existentes.

En el ámbito territorial del Plan Territorial existen determinados términos municipales que se ven afectados casi en su totalidad por la Zona de Sierra. Esta situación dificulta la implantación o desarrollo de actividades económicas e incluso imposibilita el mantenimiento de las existentes.

Se propone la eliminación de la restricción de la implantación de edificaciones de nueva planta, sólo para usos naturales, permitidos y vinculados y usos autorizables en las Zonas de Sierra, manteniendo la forma de ocupación territorial y eliminando las condiciones que regulan las ampliaciones hasta el máximo permitido en nuevas edificaciones.

En el apartado 7.2.2. Regulación de los suelos no clasificados como urbanos o urbanizables por el planeamiento municipal, en la Memoria Justificativa del Plan Territorial, se expone lo siguiente en referencia a las Zonas de Sierra:

Se corresponde con las sierras del sistema central en la comarca, agrupando a los efectos de su regulación tanto los alineamientos serranos principales como los secundarios respecto de la línea de cumbres principal. En su conjunto, y de cara a la ordenación del ámbito, todos los territorios serranos presentes en el ámbito exigen el máximo de las cautelas a fin de poder mantener las excelentes cualidades ecológicas y paisajísticas que, por lo general, presentan, y que han motivado la inclusión de la mayor parte de esta categoría en la Red Natura 2000.

Por condiciones de pendiente y vegetación (ya sea arbolado o matorral) y de accesos limitados, esta zona está entre las que presentan un riesgo más elevado de incendio forestal, junto con las zonas forestales. Además, estas catástrofes incrementan las dinámicas erosivas y la inestabilidad de laderas.

En esta zona existen en la actualidad (datos catastro rústica) 745 edificaciones (17,69% de las existentes en el conjunto del ámbito), con una ocupación media de 95 m².

*Se consideran inadecuadas las edificaciones de nueva implantación, **al objeto de evitar situaciones de riesgo**, y se prohíben los usos residencial e industrial, por la posibilidad de contribución a la generación de incendios. En el resto de usos se establece la condición de*

autorizables, sobre edificación existente, condicionados al cumplimiento de requisitos específicos para cada caso.

En el caso del uso de actividad extractiva, uso que a priori resulta autorizable, 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.

Dado que la justificación realizada en la memoria justificativa sobre la limitación de usos y edificaciones se realiza al objeto de evitar situaciones de riesgo, se plantea una nueva regulación que consiga evitar o minimizar esas situaciones de riesgo así como reducir los impactos negativos sobre el medio ambiente y sobre el paisaje.

La intención es la de permitir nuevas edificaciones, (que no nuevos usos), de manera excepcional, siempre que se justifique la imposibilidad de implantación en otro sitio o que su viabilidad económica sea más favorable en esa ubicación, con la superficie estrictamente necesaria para el desempeño de la actividad.

Ejemplos de las situaciones excepcionales que pueden producirse serían las siguientes: en el desarrollo de nuevas infraestructuras puede darse el caso que hayan de realizarse nuevas edificaciones que les den servicio y éstas se ubiquen necesariamente en Zonas de Sierra; el caso de dotaciones con nuevas edificaciones destinadas a la protección contra incendios...

Para la minimización de los riesgos se pretende añadir un apartado al artículo 39 que incida expresamente la necesidad de realizar la evaluación impacto ambiental así como el deber de contemplar e integrar, en la fase de proyecto, la figura de prevención de incendios establecida por la legislación sectorial vigente. Éstas cuestiones ya se encuentran reguladas en los artículos 48 y 49 del Plan Territorial pero, de esta forma, ponemos en relevancia el objeto de evitar situaciones de riesgo.

8.1. Normativa afectada

El artículo afectado sería exclusivamente el *Artículo 39. Zona de Sierra (NAD 2)*. En el "Anexo I. Propuestas de modificación del articulado" se completa la información, realizando una comparativa entre el articulado vigente y el propuesto.

9. DOCUMENTOS AFECTADOS

NORMATIVA:

En resumen, la modificación del Plan Territorial que se pretende afecta a los siguientes artículos de la Normativa, (con su denominación actualizada):

- *Artículo 35. Usos en las categorías de ordenación definidas en la zonificación (NAD 1).*
- *Artículo 36. Definición de tipos de uso (NAD 1).*
- *Artículo 39. Zona de Sierra (NAD2).*
- *Artículo 40. Zona de Dehesa (NAD2).*

- *Artículo 41. Zona Forestal (NAD2).*
- *Artículo 42. Zona de Pastos (NAD2).*
- *Artículo 43. Zona Agrícola de Secano (NAD2).*
- *Artículo 44. Zona Agrícola de Regadío (NAD2).*
- *Artículo 45. Zona de Protección de Embalses (NAD2).*
- *Artículo 46. Corredores Ecológicos Fluviales (NAD2).*

En Mérida, 11 de abril de 2019

SERVICIO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



Pilar Cancho Martínez
Arquitecta

ANEXO I. Propuestas de modificación del articulado.

BORRADOR

