DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Montánchez en fecha 02/09/2019.

La Secretaria,
Fdo.: Mª Teresa Figueroa Pérez

MEMORIA

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE MONTÁNCHEZ CONSISTENTE EN AÑADIR COMO USO COMPATIBLE EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DEL ESPACIO AGRÍCOLA Y SUELO NO URBANIZABLE COMÚN LAS INSTALACIONES DE ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA

TÉRMINO MUNICIPAL DE MONTÁNCHEZ (CÁCERES)

Código proyecto:	FV18003_ABS	**Fecha:**	Agosto 2019
Ingeniería	**Autor**		**Interesado**
MAGTEL OPERACIONES S.L.U	Juan Antonio Cuesta Cañas Doctor Ingeniero de Caminos Canales y Puertos		ABSALON SOLAR, S.L.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

DOCUMENTO: MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

CONTROL DE LA DOCUMENTACION DEL SISTEMA DE CALIDAD

TITULO DEL DOCUMENTO: Propuesta de modificación puntual nº5 PGM Montánchez.

CODIGO PROYECTO: FV18003_ABS

CODIGO DOCUMENTO: FV18003_ABS_I02_00_R01

Fichero: FV18003_ABS_I02_00_R01_MOD_PGM5

	Fecha	Nombre
Realizado	12/08/19	POMOAN
Revisado	12/08/19	POMOAN
Aprobado	12/08/19	AGMOJU

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

ÍNDICE

MEMORIA 1

DOCUMENTO: MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA 1

1. INTRODUCCIÓN 4

1.1 Peticionario 4

1.2 Planeamiento vigente 4

2. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA 5

2.1 Antecedentes 5

2.2 Ámbito de la modificación 6

2.3 Objeto de la modificación 11

2.4 Justificación de la modificación 12

2.4.1. Fundamentos de derecho 12

2.4.2. Justificación ambiental 13

2.4.3. Justificación socio-económica 16

2.5 Contenido de la modificación 17

2.6 Tramitación y documentación 27

3. ANEXOS 28

3.1 Anexo I: Hojas originales del Plan General Municipal de Montánchez afectadas por la modificación 29

3.2 Anexo II: Hojas de la nueva propuesta. 38

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

APROBAR DEFINITIVAMENTE

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:

En Mérida

Sesión de: 31 de Octubre de 2019

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio

JUNTA DE EXTREMADURA

1. INTRODUCCIÓN

1.1 Peticionario

La siguiente modificación puntual del Plan General Municipal del municipio de Montánchez se realiza a petición de la empresa Absalon Solar, SL con domicilio social en Calle Juan Olivert, 9 – La Rinconada (Sevilla). CP.: 41.309 para dar respuesta a la solicitud y necesidades propias del municipio y actuando como interesado en este procedimiento administrativo.

1.2 Planeamiento vigente

Montánchez dispone de un Plan General Municipal (PGM) el cual se aprobó con la Resolución de 29 de octubre de 2009, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, y publicada en el Diario Oficial de Extremadura el 12 de Mayo de 2010.

El mismo posteriormente ha sido refundido mediante cuatro modificaciones puntuales de las cuales la tercera sigue en trámite para su resolución:

- Resolución de 25 de septiembre de 2014, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 4 del Plan General Municipal de Montánchez, que consiste en la modificación del artículo 198 de las normas urbanísticas que regulan las condiciones que dan lugar a la formación de núcleo de población en suelo no urbanizable.
- Resolución de 26 de febrero de 2015 de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 3 del Plan General Municipal de Montánchez que consiste en la reclasificación de suelo no urbanizable (SNUPNP) a suelo urbano de parcelas situadas en la avda. Juan Carlos Rodríguez Ibarra, con el fin de corregir un error gráfico no detectado durante la aprobación del Plan General Municipal.
- En trámite, modificación puntual nº 2 del Plan General Municipal, consistente en la reclasificación de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) a Suelo Urbano Consolidado (SUC) de la parcela sita en C/ Floreta, 11 con el fin de excluirla de la Unidad de Ejecución UA-3
- Resolución de 27 de octubre de 2011, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 1 del Plan General Municipal de Montánchez, que consiste en la división de la Unidad de Actuación UA n.º 5 en dos Unidades de Actuación, UA 5-A y UA 5-B.

Con lo cual en nuestro caso procederemos a la modificación puntual nº 5 de dicho PGM.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

2. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

2.1 Antecedentes

En esta memoria se aborda la Modificación Puntual 5/2018 que tiene por objeto el añadir como usos compatibles en Suelo No Urbanizable de Zonas de Protección del Espacio Agrícola (en adelante "SNU-PA") Y Suelo No Urbanizable Común (en adelante "SNU-C") delimitadas en los Planos de Ordenación 1 A; las instalaciones para el aprovechamiento de energía solar fotovoltaica.

Dicha modificación está recogida en el Artículo 49.f.2º de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura:

> *2º. Planes Generales Municipales y Normas Subsidiarias de Planeamiento que alteren las condiciones de calificación del suelo no urbanizable, cuando afecten a las condiciones para ubicar o desarrollar actuaciones sometidas a evaluación de impacto ambiental ordinaria de proyectos, o supongan la admisión de nuevos usos o de más intensidades de usos, en suelo rústico de protección ambiental, natural, paisajística, cultural y arqueológica.*

Nuestra actuación se encuentra dentro de dicho epígrafe por tanto habrá de ser sometida a **evaluación ambiental estratégica simplificada.**

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

2.2 Ámbito de la modificación

La presente modificación afecta al Suelo No Urbanizable de Zonas de Protección del Espacio Agrícola y Suelo No Urbanizable Común del PGM del municipio de Montánchez, cuyo objeto es admitir como usos compatibles las instalaciones para el aprovechamiento de energía solar fotovoltaica y añadir por tanto las restricciones para la instalación de las mismas en las zonas definidas.

De acuerdo con el artículo 11 de la Ley 15/2001 de suelo y organización territorial de Extremadura (LSOTEx) donde se establecen las condiciones para suelo no urbanizable, el presente PGM establece en su artículo 199 la división del SNU en:

> *Artículo 199. División en zonas.*
>
> *A los efectos de aplicación de las condiciones de ordenación establecidas en el presente Título, se establecen las siguientes zonas:*
>
> *— Zona de Protección Natural y Paisajística.*
>
> *— Zona de Protección Arqueológica y Monumental.*
>
> *— Zona de Protección del Espacio Agrícola.*
>
> *— Zona de Protección de Infraestructuras y Medio Ambiente.*
>
> *— Zona de Protección de Suelo No urbanizable Común.*
>
> *El ámbito de las diferentes Zonas queda delimitado en los Planos de Ordenación n.os 1 A y 1 B.*

Una vez digitalizada dicha planimetría, las divisiones del suelo quedan de la siguiente manera:

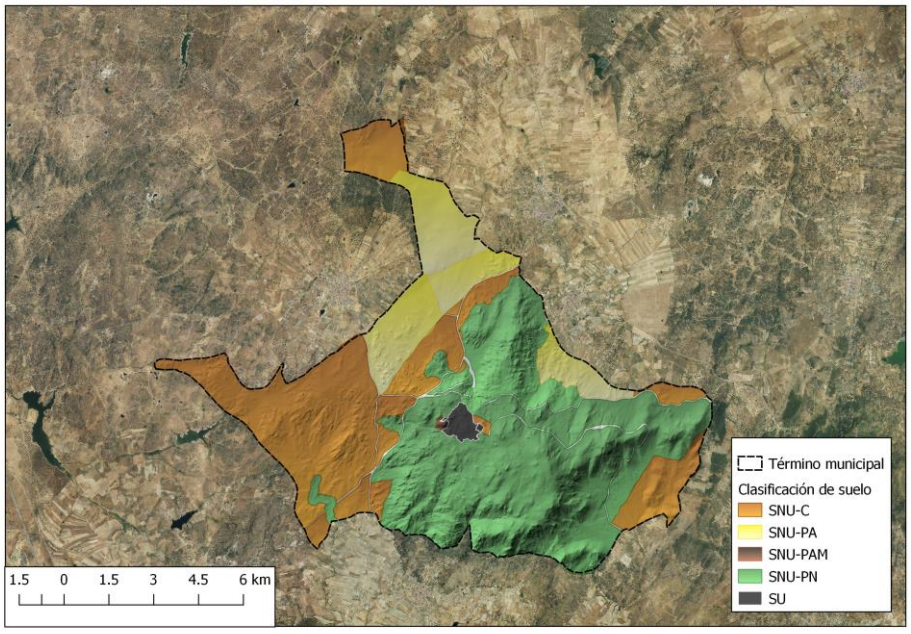


Ilustración 1, Plano de ordenación del suelo en la zona A del término municipal de Montánchez

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

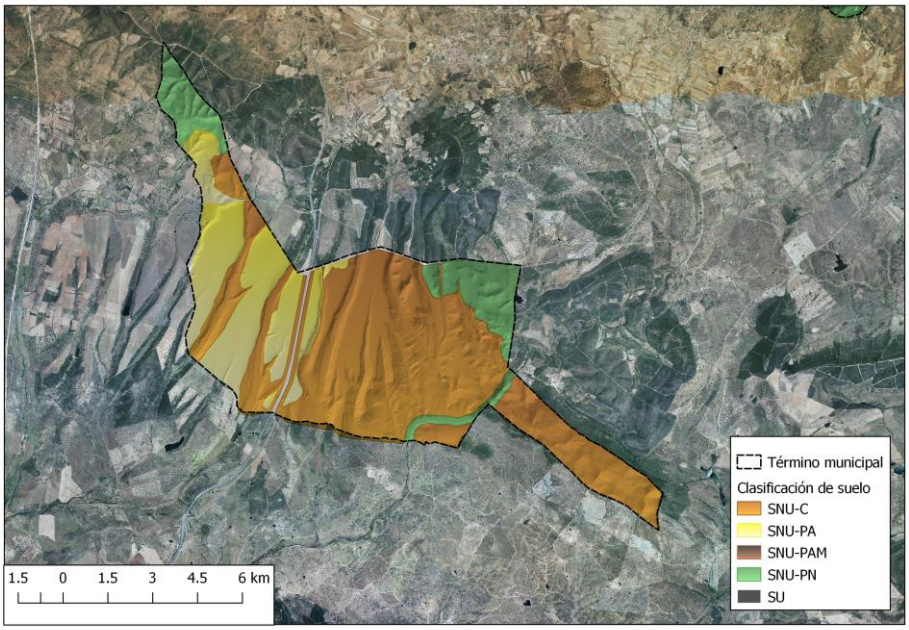


Ilustración 2, Plano de ordenación del suelo en la zona B del término municipio de Montánchez

Donde se adopta para la presente las siguientes abreviaturas: SU es suelo Urbanizable, SNU-PA es Suelo No Urbanizable de Protección del Espacio Agrícola, SNU-PAM Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica y Monumental, SNU-C Suelo No Urbanizable Común y SNU-PN Suelo No Urbanizable de Protección de Áreas de Valor Natural y Paisajístico.

En el plano anterior se observa que la mayor parte del SNU corresponde a SNU-C y al SNU-PN, y en menor medida a SNU-PA, por tanto nuestra modificación va a afectar en un principio a la mayor parte del término municipal.

El SNU-PA y el SNU-C están definidos en los artículos 208 y 212 del PGM de Montánchez respectivamente; el Suelo No Urbanizable de Protección del Espacio Agrícola (SNU-PA) por su definición en el artículo 208 está compuesto por áreas de especial valor e interés desde el punto de vista agrícola y ganadero. Se justifica esta figura de protección por el frágil equilibrio de este espacio y los recursos básicos del medio natural, así como la mejora de los rendimientos de las explotaciones. El Suelo No Urbanizable Común está definido en el artículo 212 como suelos inadecuados para el desarrollo urbano, y añade que el motivo de englobarse en esta figura de protección es con objeto de preservar sus características y aprovechamientos naturales, que son especialmente de tipo agrícola. Por sus definiciones ambas clasificaciones de suelos tienen características muy similares.

Dentro del término municipal de Montánchez se encuentra una Zona de Especial Conservación perteneciente a la Red Natura 2000 correspondiente a la ribera del Río Aljucén Alto, si bien la

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

misma no se encuentra dentro de nuestra zona de interés (SNU-PA y SNU-C), también se encuentra la ZEPA del Embalse de Cornalvo y Sierra Bermeja, colindante con el término municipal pero que tampoco se encuentra dentro de nuestra zona de interés, en cambio sí que se encuentran diversos hábitats incluidos dentro del Inventario Español de Hábitats Terrestres, siguiendo la Directiva 92/43/CEE de **Hábitats de Interés Comunitario**.

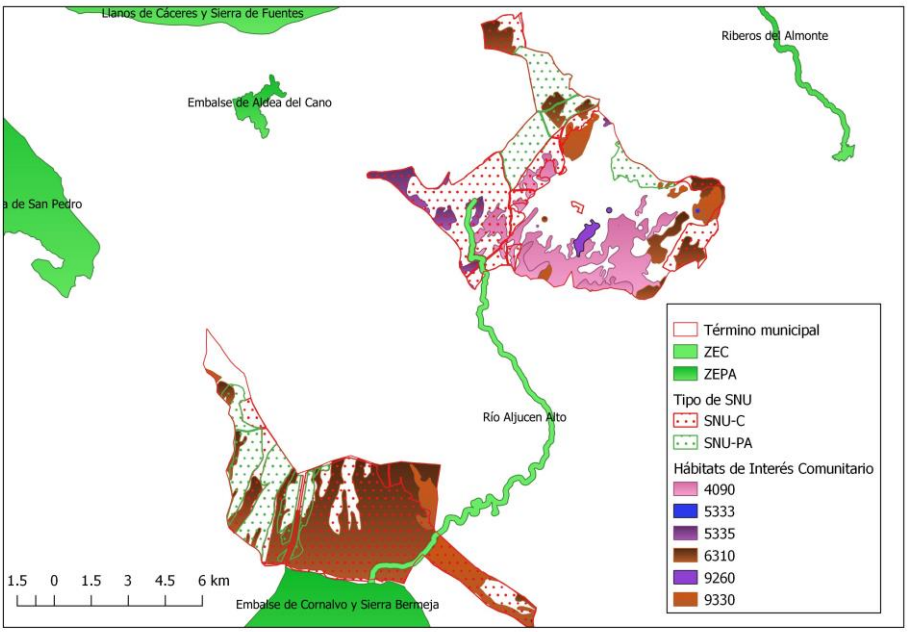


Ilustración 3, Hábitats de Interés Comunitario y zonas protegidas.

Como se aprecia en la cartografía, destacan brezales oromediterráneos endémicos con aliaga (4090 en rosa), alcornocales de Quercus suber (9330 en naranja) y muy especialmente tanto por su extensión, como por su importancia, zonas de dehesas perennifolias de Quercus spp. (6310 en marrón). La dehesa supone un hábitat de especial protección en la comunidad autónoma de Extremadura, en los principios de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, ya se hace mención concreta al mismo (…*el respeto a las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y la protección del patrimonio cultural y del paisaje, especialmente de la dehesa*…) es por tanto una figura de especial protección y muy destacada en el término municipal.

Estas figuras de protección, al estar englobadas en el derecho comunitario, suponen motivo de exclusión de ciertos usos, como por ejemplo el industrial, por tanto, serán lugares no propicios para la instalación de parques solares fotovoltaicos, reduciendo con ello las zonas propicias para la instalación de manera drástica a solo una pequeña parte del término municipal.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Las zonas objeto de la modificación comprenden especialmente zonas agrícolas:

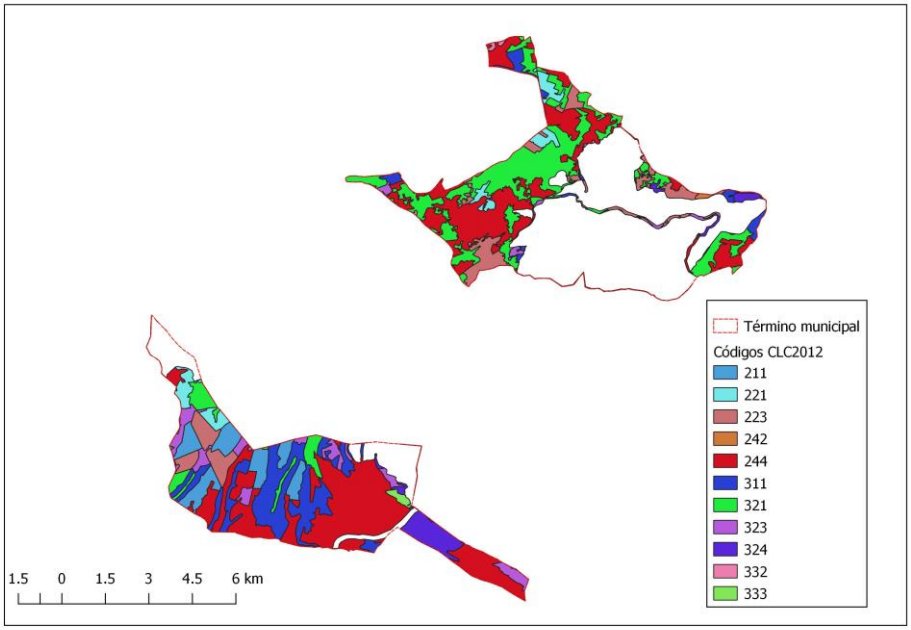


Ilustración 4, Corine Land Cover 2012 sin restricciones en SNU-PA y SNU-C

En la cartografía perteneciente al proyecto Corine Land Cover más reciente, que data del año 2012, podemos observar la gran diversidad de cultivos, donde predominan principalmente los sistemas agroforestales (código 244, en rojo) y bosques de frondosas (código 311, en azul) que atendiendo a el mapa anterior de Hábitats de Interés Comunitario, corresponden a dehesas y alcornocales, aplicando sobre esta misma capa las zonas excluidas por su interés medioambiental:

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

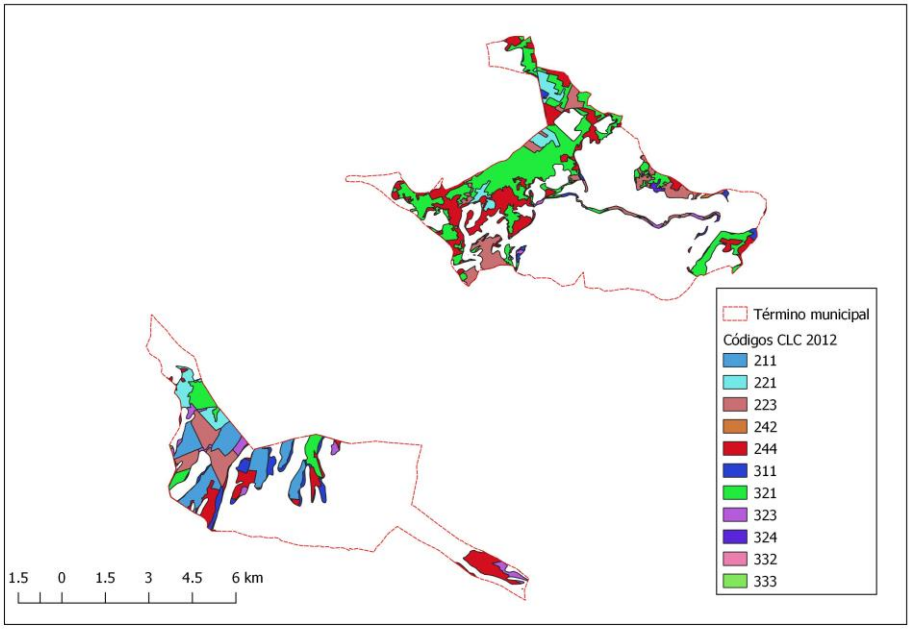


Ilustración 5, Corine Land Cover con restricciones en SNU-PA y SNU-C.

Una vez realizada la restricción, las zonas potenciales de instalación se reducen, eliminando principalmente las zonas mayoritarias antes comentadas, lo que conlleva que predominen especialmente pastizales naturales (código 321, verde brillante) y zonas agroforestales (código 244, en rojo) en la zona A y en menor medida tierras de labor en secano (código 211, en azul claro) y olivares (código 223, en marrón) en la zona B.

Se entiende pues que, con respecto a las zonas potenciales de instalación, la vegetación en la zona A es bastante más vigorosa y rica que en la zona B donde se encuentran aprovechamientos agrícolas de bajo rendimiento y poco interés medioambiental.

Las restricciones establecidas de carácter medioambiental además del establecimiento de parcelación mínima, de un tamaño mínimo de 1,5 hectáreas (artículos 153.1 y 193.3 del PGM de Montánchez), evitarán la sobreexplotación del territorio, no teniendo un efecto significativo sobre el medio ambiente y afectando sólo a tierras de bajo rendimiento agrícola.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

2.3 Objeto de la modificación

La presente propuesta de modificación tiene por objeto el cambio de determinadas condiciones de edificabilidad en Suelo No Urbanizable de las Normas Subsidiarias del Plan General Municipal de Montánchez, siempre y cuando al término de las actividades se repongan los terrenos afectados por dicha actividad.

Con esta finalidad se producen las siguientes innovaciones en el planeamiento:

- Se incorpora para la calificación de suelo no urbanizable común, la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas a la obtención de energía solar fotovoltaica.
- Se incluye en las condiciones de uso del suelo y la edificación dentro de las disposiciones generales del SNU, la construcción de instalaciones y edificaciones para la obtención de energía solar fotovoltaica.
- Se amplían como usos compatibles en SNU de Protección del Espacio Agrícola (SNU-PA) y Común (SNU-C) la edificación e instalaciones destinadas a la obtención de energía solar fotovoltaica.
- Se establecerán las condiciones de edificación concretas para las instalaciones destinadas a la obtención de energía solar fotovoltaica para el SNU-PA y SNU-C mediante los parámetros establecidos en el artículo 153.1 y 193.3 del PGM:
    - Parcela mínima de 1,5 hectáreas.
    - Ocupación máxima de edificaciones auxiliares: 0,25%
    - Edificabilidad máxima de edificaciones auxiliares: 0,0025 m^2/m^2
    - Altura máxima de edificaciones auxiliares: 4 m a alero y 6 a cumbrera para SNU-PA y 6 m al alero y 8 a cumbrera en SNU-C desde todo punto del terreno.
    - Separación a linderos y caminos: 15 metros.
    - Separación a autopistas y autovías: 50 metros.
    - Separación a carreteras nacionales y provinciales: 25 metros.
    - Separación a cauces: el que la legislación sectorial determine.
    - Hábitats potencialmente excluyentes (Directiva 92/43/CEE): Se establecen como zonas de exclusión los hábitats establecidos por la directiva de Hábitats de Interés Comunitario.

Para ello se introducen modificaciones estrictamente necesarias en el articulado de las normas urbanísticas.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

2.4 Justificación de la modificación

2.4.1. Fundamentos de derecho

El Plan General Municipal de Montánchez establece en su artículo 3 las condiciones y procedimientos para la modificación del PGM:

> *Artículo 3. Vigencia y revisión del Plan General Municipal.*
>
> *1. El Plan General Municipal entrará en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva y tendrá vigencia indefinida, de acuerdo con lo establecido en el artículo 79 de la LESOTEX, hasta su* ***innovación*** *o revisión, que deberá realizarse cuando se produzca alguno de los* ***supuestos recogidos en los artículos 80 y 81 de la Ley****.*

Siguiendo la legislación municipal se nos hace referencia directa a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEx), donde se recoge en los artículos mencionados la definición propia del procedimiento a realizar: ***Se entenderá por innovación cualquier revisión o modificación de planeamiento urbanístico (Art.80 LSOTEx).***

Nuestra modificación no se encuentra en los supuestos recogidos en el artículo 81 ya que la modificación puntual no es supuesto de revisión del PGM por lo que se seguirá lo establecido en el artículo 82; en el mismo se especifica en su segundo epígrafe:

> Artículo 82
>
> *2. A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del Plan General Municipal tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo* **ajustarse a las reglas propias de la figura de planeamiento a que correspondan***, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas.*

Este artículo hace referencia al Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPEx), donde se encuentra la legislación correspondiente a la figura que va a ser afectada.

La figura en concreto se denomina innovación de la ordenación urbanística cuya normativa se encuentra desarrollada en el Título tercero, Capítulo II de dicha legislación (RPEx) en el mismo se recogen los supuestos de revisión (art.104) y modificación (art.105); como se ha comentado anteriormente se trata de una modificación puntual por lo que se engloba dentro de artículo 104, el procedimiento se ajusta directamente a lo establecido en el artículo 3 del PGM y por tanto al artículo 77 de la LSOTEx.

La modificación afecta solo a terrenos pertenecientes a SNU, por tanto, no se aplica lo dispuesto en los artículos del 27 al 30 del RPEx.

Se establece obligatorio la realización de un plan restauración y la reposición de los terrenos una vez finalizada la actividad, de acuerdo con el artículo 27.1.1º de la LSOTEx.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

2.4.2. Justificación ambiental

A través de la modificación del PGM se introduce un nuevo uso de **instalaciones para la obtención de energía solar fotovoltaica**, su uso se establece como compatible únicamente con el SNU-PA y el SNU-C con ciertas limitaciones.

Ya en el artículo 12 del PGM de Montánchez establece en su sección tercera el régimen de suelo no urbanizable:

> *Artículo 12. Derechos de los propietarios de suelo no urbanizable.*
>
> *1. Los propietarios del suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos, debiendo destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u **otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturale**s, y dentro de los límites que se establecen en el artículo 13 de la LESOTEX y en las presentes Normas Urbanísticas.*

Según el artículo mencionado de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEx) en su epígrafe segundo se expone que

> *2. Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo no urbanizable, los derechos anteriores comprenden:*
>
> *a) Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios. Dichos actos no supondrán ni tendrán como consecuencia la transformación del destino del suelo, ni de las características de la explotación, y permitirán la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, inundación, incendio o para la seguridad o salud públicas. Los trabajos y las instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando impliquen obras, deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable. En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección a que estén sujetos.*
>
> *b) La realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que, excediendo del **derecho previsto en la letra inmediatamente anterior, se legitimen expresamente por los planes de ordenación del territorio y el Plan General Municipal,** así como, en su caso, los **instrumentos previstos en la legislación de protección ambiental,** en los términos previstos en esta Ley.*

En los términos establecidos en la normativa anterior está justificada la modificación del PGM en suelo no urbanizable siempre y cuando esté vinculado a la utilización racional de los recursos naturales, como es este caso, y se sigan los instrumentos previstos en la legislación de protección ambiental, como se desarrolla en esta documentación.

La exposición de motivos de la LSOTEx enuncia:

> ***(…)La Ley concede especial relevancia al valor medioambiental, desde una concepción amplia del medio ambiente (comprensivo del natural, desde luego, pero también del cultural y, por tanto, urbano) para su compatibilización con el también imprescindible desarrollo económico-social en la línea del que ya se ha acuñado internacionalmente y en el Derecho comunitario europeo como desarrollo sostenible (…)***

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Si continuamos exponiendo los principios de la misma:

> **Artículo 3. Principios de la actuación pública con relación al territorio.**
>
> *1. Toda la actuación pública que comporte ordenación, utilización, ocupación, transformación o uso del suelo deberá producirse observando el régimen de la colaboración interadministrativa precisa para su coordinación y* ***procurar el desarrollo sostenible*** *con arreglo a los siguientes principios:*
>
> *a) El* ***uso racional de los recursos naturales****, ponderando y armonizando los requerimientos del* ***desarrollo económico y social con los de la preservación y la mejora del medio ambiente urbano y natural, el respeto a las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y la protección del patrimonio cultural y del paisaje, especialmente de la dehesa, las zonas de regadío y las de agricultura de montaña, asegurando a todos una digna calidad de vida.***
>
> *b) El desarrollo de las actividades en el territorio en el contexto de la armonización expresada en el apartado anterior, de modo que, en todo caso, se garantice su diversidad y complementariedad; se asegure la optimización de la utilización del suelo en cuanto recurso natural singular; y se procure tanto la protección del medio rural y su progreso de acuerdo con su carácter, como la organización del medio urbano en el que sea eficiente la ocupación del suelo, exista dotación suficiente en infraestructuras y servicios, la movilidad sea idónea y los usos se combinen de manera adecuada y se implanten efectivamente cuando tengan una función social.*

El articulado denota un gran interés en la protección medioambiental y desarrollo sostenible, ámbitos íntimamente relacionados con este tipo de instalaciones.

Además las instalaciones para la obtención de energía solar fotovoltaica ya se contemplan, para suelo no urbanizable común, en la propia LSOTEx como objeto de calificación urbanística:

> *Artículo 23. Calificación urbanística del suelo no urbanizable común.*
>
> *El suelo no urbanizable común podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18, para la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que, siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetos siguientes:*
>
> *h) El establecimiento de* ***instalaciones destinadas a la obtención de energía mediante la explotación de recursos procedentes del sol****, el viento, la biomasa o cualquier otra fuente derivada de recursos naturales renovables de uso común y general, cuyo empleo no produzca efecto contaminante,* ***siempre que las instalaciones permitan, a su desmantelamiento, la plena reposición del suelo a su estado natural***

Por tanto su compatibilidad con el SNU-C está ya incluida siempre y cuando se añada al articulado del PGM y sea compatible con el medio rural, además se establece como necesaria la reposición del suelo una vez finalizado el periodo de explotación.

De igual manera, y para suelos no urbanizables protegidos, la LSOTEx establece:

> *Artículo 24. Calificación urbanística del suelo no urbanizable protegido.*
>
> *En el suelo no urbanizable de protección sólo podrán producirse las calificaciones urbanísticas que sean congruentes con las actividades y usos* ***que expresamente permita el planeamiento de ordenación territorial y urbanística****. En ningún caso serán posibles calificaciones que permitan la autorización de actos que tengan por objeto cualquiera de los contemplados en las letras b), c), f) y h) del artículo anterior, cuando el planeamiento de ordenación territorial y urbanística considere que éstos son incompatibles con el régimen de protección que establezca.*

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

La introducción de este uso dentro de la normativa municipal permite la compatibilidad entre la conservación y protección de los recursos naturales y el desarrollo socio-económico de la región, y por tanto es consecuente con los preceptos principales de la legislación autonómica y municipal.

La localización de estos terrenos es idónea para el desarrollo de tecnologías de aprovechamiento de energías limpias provenientes del sol ya que se encuentra en una latitud de alta radiación solar por lo que la productividad de esta tecnología es muy alta, además son muy cercanas las infraestructuras de evacuación eléctrica algo esencial para el funcionamiento de estas instalaciones.

Esta innovación mejora, complementa y respeta en su conjunto todas las directrices del plan municipal y de la legislación autonómica y contribuye en gran medida a los objetivos establecidos por la Unión Europea para el año 2020 en su Estrategia Europa 2020 con respecto a energías renovables donde se promueve que el 20% de la energía se obtenga de fuentes renovables.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

2.4.3. Justificación socio-económica

En el epígrafe anterior se hacía mención a la exposición de motivos de la LSOTEx donde, además de dar importancia al desarrollo sostenible, se establecía como conjunto ligado al desarrollo económico-social ***(...)La Ley concede especial relevancia al valor medioambiental, desde una concepción amplia del medio ambiente (comprensivo del natural, desde luego, pero también del cultural y, por tanto, urbano) para su compatibilización con el también imprescindible desarrollo económico-social(...)*** la ley trata a ambos preceptos como íntimamente ligados y así es ya que el desarrollo sostenible, por definición, se compone como el conjunto de tres componentes: el desarrollo económico, el desarrollo social y la protección del medio ambiente.

Siguiendo con los principios establecidos en la LSOTEx, en su articulado aparecen continuas referencias a la necesidad del desarrollo económico-social:

> *Artículo 4. Fines de la actuación pública con relación al territorio.*
>
> *Son fines de toda actuación pública de regulación del uso y aprovechamiento del suelo o de utilización de éste:*
>
> ***h) Promover el desarrollo económico y social equilibrado y sostenible a través del fomento de las actividades productivas y generadoras de empleo estable**.*

La innovación del planeamiento urbanístico municipal propuesta tiene como objetivo principal el desarrollo de la economía rural, ofreciendo la oportunidad de diversificar la economía de las zonas sin ello afectar a la calidad medioambiental de las mismas, siguiendo los principios y fines establecidos por la legislación.

La oportunidad que se presenta con esta modificación va a posibilitar la atracción de inversión tanto extranjera como nacional de diversos actores económicos posibilitando la creación de puestos de trabajo tanto directos como indirectos y ampliando la demanda de profesionales cualificados, algo de urgencia en un territorio con graves problemas demográficos que pierde población a pasos agigantados desde los años 50.

Su economía está basada principalmente en el sector turístico y agropecuario, por lo que no dispone de un gran desarrollo del sector secundario, esta modificación propiciaría el incremento de dicho sector, todo ello sin afectar de manera negativa a la calidad medioambiental de la zona.

Su aprobación afectará de manera positiva en la calidad de vida de la población haciéndole partícipe de la revolución tecnológica y medioambiental que suponen las energías renovables como parte del futuro en el modelo productivo del país.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

2.5 Contenido de la modificación

TÍTULO IV: INFORMACIÓN URBANÍSTICA, INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN	
CAPÍTULO 2: INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN	
Artículo 45. Licencias en suelo no urbanizable	
Estado actual	Estado modificado
9. El suelo no urbanizable común podrá ser calificado, para la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que, siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetos siguientes: a) La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora. b) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas. c) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental. d) Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos	9. El suelo no urbanizable común podrá ser calificado, para la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que, siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetos siguientes: a) La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora. b) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas. c) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental. d) Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes. e) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas. f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objeto de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, 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) La 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. h) La incorporación al proceso urbanizador en los términos establecidos en el artículo 70, apartado 1.1.a de la LSOTEX, el cual establece la fijación de las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, previendo	estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes. e) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas. f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objeto de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, 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) La 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. **h) El establecimiento de instalaciones destinadas a la obtención de energía solar fotovoltaica así como sus elementos necesarios, siempre que las mismas permitan, a su desmantelamiento, la plena reposición del suelo a su estado natural.**

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

la expansión urbana a medio plazo, en especial para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, y justificando su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio..	i) La incorporación al proceso urbanizador en los términos establecidos en el artículo 70, apartado 1.1.a de la LSOTEX, el cual establece la fijación de las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, previendo la expansión urbana a medio plazo, en especial para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, y justificando su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

TÍTULO VIII: SUELO NO URBANIZABLE	
CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	
Artículo 192. Condiciones generales de usos del suelo y la edificación.	
Estado actual	Estado modificado
1. Los usos del suelo y la edificación en las zonas de suelo no urbanizable serán los propios de la actividad agropecuaria. Por ello sólo se autorizarán usos y aprovechamientos agrícolas del territorio y edificaciones que tengan por objeto específico construcciones o instalaciones al servicio de explotaciones agrícolas o pecuarias. 2. También, ante la necesidad de posibilitar el desarrollo interterritorial, serán autorizables aquellas construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas, no debiéndose considerar como tales a las explotaciones extractivas, cuya nueva implantación se prohíbe expresamente en todo el término municipal. 3. No obstante lo anterior, con carácter de excepcionalidad, se permitirán, en su caso, aquellas edificaciones e instalaciones que hayan de emplazarse en el medio rural y edificios destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.	1. Los usos del suelo y la edificación en las zonas de suelo no urbanizable serán los propios de la actividad agropecuaria. Por ello sólo se autorizarán usos y aprovechamientos agrícolas del territorio y edificaciones que tengan por objeto específico construcciones o instalaciones al servicio de explotaciones agrícolas o pecuarias. 2. También, ante la necesidad de posibilitar el desarrollo interterritorial, serán autorizables aquellas construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas, no debiéndose considerar como tales a las explotaciones extractivas, cuya nueva implantación se prohíbe expresamente en todo el término municipal. **3. Por otro lado será permisible, para suelo no urbanizable común SNUC y para suelo no urbanizable de protección agrícola SNUPA, previa Calificación Urbanística la construcción de instalaciones para la obtención de energía solar fotovoltaica, así como sus elementos necesarios, siempre y cuando a su finalización el suelo afectado por la misma sea devuelto a su estado natural.** 4. No obstante lo anterior, con carácter de excepcionalidad, se permitirán, en su caso, aquellas edificaciones e instalaciones que hayan de emplazarse en el medio rural y

Fdo. Estela Bena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

	edificios destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población

TÍTULO VIII: SUELO NO URBANIZABLE	
CAPÍTULO 2: REGULACIÓN DEL RÉGIMEN EXCEPCIONAL DE CONSTRUCCIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE	
Artículo 200. Definición	
Estado actual	Estado modificado
Siempre que la ordenación territorial y urbanística no prohíba el uso en edificación no vinculado a la explotación agrícola, pecuaria o forestal y previa calificación urbanística que atribuya el correspondiente aprovechamiento, podrán realizarse en suelo no urbanizable los actos precisos para la materialización de dicho aprovechamiento, en las condiciones determinadas por aquella ordenación, previo cumplimiento de los específicos deberes y el levantamiento de las cargas que ésta determine y, en todo caso, el pago de un canon urbanístico, cuya fijación corresponderá al municipio de Montánchez, por cuantía mínima del dos por ciento del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos correspondientes, que podrá ser satisfecho en especie mediante cesión de suelo por valor equivalente. El uso en edificación que otorgue la calificación urbanística podrá tener una duración limitada, aunque renovable, que no será inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de toda la inversión que requiera su materialización.	Siempre que la ordenación territorial y urbanística no prohíba el uso en edificación no vinculado a la explotación agrícola, pecuaria o forestal y previa calificación urbanística que atribuya el correspondiente aprovechamiento, podrán realizarse en suelo no urbanizable los actos precisos para la materialización de dicho aprovechamiento, en las condiciones determinadas por aquella ordenación, previo cumplimiento de los específicos deberes y el levantamiento de las cargas que ésta determine y, en todo caso, el pago de un canon urbanístico, cuya fijación corresponderá al municipio de Montánchez, por cuantía mínima del dos por ciento del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos correspondientes, que podrá ser satisfecho en especie mediante cesión de suelo por valor equivalente. El uso en edificación que otorgue la calificación urbanística podrá tener una duración limitada, aunque renovable, que no será inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de toda la inversión que requiera su materialización.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

El suelo no urbanizable común podrá ser calificado, para la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que, siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetos siguientes: a) La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora. b) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas. c) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental. d) Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes. e) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas. f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de	El suelo no urbanizable común podrá ser calificado, para la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que, siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetos siguientes: a) La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora. b) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas. c) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental. d) Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes. e) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas. f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

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) La 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. En el suelo no urbanizable de protección sólo podrán producirse las calificaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente permitan estas Normas Urbanísticas. En ningún caso serán posibles calificaciones que permitan la autorización de actos que tengan por objeto cualquiera de los contemplados en las letras b), c) y f), cuando estas Normas urbanísticas consideren que éstos son incompatibles con el régimen de protección que establezca.	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) La 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. **h) El establecimiento de instalaciones destinadas a la obtención de energía solar fotovoltaica así como sus elementos necesarios, siempre que las mismas permitan, a su desmantelamiento, la plena reposición del suelo a su estado natural.** En el suelo no urbanizable de protección sólo podrán producirse las calificaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente permitan estas Normas Urbanísticas. En ningún caso serán posibles calificaciones que permitan la autorización de actos que tengan por objeto cualquiera de los contemplados en las letras b), c) y f), cuando estas Normas urbanísticas consideren que éstos son incompatibles con el régimen de protección

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

	que establezca.

TÍTULO VIII: SUELO NO URBANIZABLE	
CAPÍTULO 5: NORMAS ESPECÍFICAS DE LA ZONA DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE AGRÍCOLA	
Artículo 209. Usos admitidos	
Estado actual	Estado modificado
1. En el interior del espacio delimitado quedan prohibidas las actividades agrícolas consumidoras de insumos de origen químico que puedan dar lugar a contaminación de las aguas subterráneas. 2. Igualmente, se prohíbe cualquier tipo de actuación o actividad que no realice las prácticas y controles necesarios para garantizar la calidad de aguas y la tierra, debiendo en cualquier caso quedar asegurada la depuración de vertidos y la ausencia de impacto para la conservación de dichos recursos básicos. 3. Asimismo, con carácter general, se prohíben en esta Zona las edificaciones de nueva planta destinadas a uso residencial no vinculadas a actividades productivas directas o de servicio público y guardería de edificaciones y complejos situados en el medio rural. 4. Se consideran usos y actividades admisibles todos aquellos que guarden relación con la explotación de los recursos primarios directamente vinculadas a la explotación de los recursos vegetales del suelo, y la cría y reproducción de especies animales, en proporción adecuada a la	1. En el interior del espacio delimitado quedan prohibidas las actividades agrícolas consumidoras de insumos de origen químico que puedan dar lugar a contaminación de las aguas subterráneas. 2. Igualmente, se prohíbe cualquier tipo de actuación o actividad que no realice las prácticas y controles necesarios para garantizar la calidad de aguas y la tierra, debiendo en cualquier caso quedar asegurada la depuración de vertidos y la ausencia de impacto para la conservación de dichos recursos básicos. 3. Asimismo, con carácter general, se prohíben en esta Zona las edificaciones de nueva planta destinadas a uso residencial no vinculadas a actividades productivas directas o de servicio público y guardería de edificaciones y complejos situados en el medio rural. 4. Se consideran usos y actividades admisibles todos aquellos que guarden relación con la explotación de los recursos primarios directamente vinculadas a la explotación de los recursos vegetales del suelo, y la cría y reproducción de especies animales, en proporción adecuada a la

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

tipología de los aprovechamientos a los que se destine la finca en que hayan de instalarse. 5. A efectos de considerar la edificación como aislada se observarán las superficies mínimas de parcela determinas en el artículo 193.3 de las presentes Normas.	tipología de los aprovechamientos a los que se destine la finca en que hayan de instalarse. 5. A efectos de considerar la edificación como aislada se observarán las superficies mínimas de parcela determinas en el artículo 193.3 de las presentes Normas. **6. Será permisible, previa Calificación Urbanística, la construcción de instalaciones para la obtención de energía solar fotovoltaica, así como sus elementos necesarios, siempre y cuando a su finalización el suelo afectado por la misma sea devuelto a su estado natural.**

TÍTULO VIII: SUELO NO URBANIZABLE	
CAPÍTULO 7: NORMAS ESPECÍFICAS DE LA ZONA DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	
Artículo 213. Usos admitidos	
Estado actual	Estado modificado
1. Son autorizables en esta Zona los usos recogidos específicamente en el Capítulo 1 del presente Título. 2. Con carácter excepcional, y de acuerdo a las determinaciones del Capítulo 2 del presente Título, se permitirán edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar. Estas edificaciones cumplirán las determinaciones establecidas en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, siendo preceptiva la Calificación Urbanística otorgada por el organismo oficial correspondiente de la Junta de Extremadura	1. Son autorizables en esta Zona los usos recogidos específicamente en el Capítulo 1 del presente Título. 2. Con carácter excepcional, y de acuerdo a las determinaciones del Capítulo 2 del presente Título, se permitirán edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar. Estas edificaciones cumplirán las determinaciones establecidas en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, siendo preceptiva la Calificación Urbanística otorgada por el organismo oficial correspondiente de la Junta de Extremadura

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

(ver artículos 200, 201 y 202 de las presentes Normas Urbanísticas). 3. A efectos de considerar la edificación como aislada para aquellas actividades que en su caso puedan autorizarse en esta zona, será de aplicación la superficie mínima de parcela determinada en el artículo 193.3 de las presentes Normas.	(ver artículos 200, 201 y 202 de las presentes Normas Urbanísticas). 3. A efectos de considerar la edificación como aislada para aquellas actividades que en su caso puedan autorizarse en esta zona, será de aplicación la superficie mínima de parcela determinada en el artículo 193.3 de las presentes Normas. **4. Será permisible, previa Calificación Urbanística, la construcción de instalaciones para la obtención de energía solar fotovoltaica, así como sus elementos necesarios, siempre y cuando a su finalización el suelo afectado por la misma sea devuelto a su estado natural.**

TÍTULO VIII: SUELO NO URBANIZABLE	
CUADROS DE CONDICIONES EDIFICATORIAS POR USOS EN SUELO NO URBANIZABLE	
Uso instalaciones de energía solar fotovoltaica	
Estado actual	Estado modificado
	NO URBANIZABLE COMUN **ZONA DE PROTECCIÓN DEL ESPACIO AGRÍCOLA** **Deberá cumplir los siguientes parámetros urbanísticos:** • **Parcela mínima de 1,5 hectáreas.** • **Ocupación máxima de edificaciones auxiliares: 0,25%** • **Edificabilidad máxima de edificaciones auxiliares: 0,0025 m2/m2**

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

	• **Altura máxima de edificaciones auxiliares: 4 m a alero y 6 a cumbrera para SNU-PA y 6 m al alero y 8 a cumbrera en SNU-C desde todo punto del terreno.** • **Separación a linderos y caminos: 15 metros.** • **Separación a autopistas y autovías: 50 metros** • **Separación a carreteras nacionales y provinciales: 25 metros.** • **Separación a cauces: Lo que la legislación sectorial determine.** **Hábitats potencialmente excluyentes (Directiva 92/43/CEE): Se establecen como zonas de exclusión los hábitats establecidos por la directiva de Hábitats de Interés Comunitario.**

2.6 Tramitación y documentación

El contenido documental desarrollado en esta memoria se ajusta al establecido en el Artículo 106 del Decreto 7/2007 de 23 de enero por el que se aprueba el Reglamento del Planeamiento de Extremadura (RPEx) y al artículo 75 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX). Se ajusta también a los procedimientos establecidos en el artículo 131 y 132 de la RPEx y a los que establece la LSOTEX en sus artículos 77 y 78.

Con este documento se pretende dar respuesta a todos los requisitos demandados por la legislación así como al requerimiento por parte del Ayuntamiento de Montánchez de dar cabida a esta nueva innovación en su planeamiento.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

3. ANEXOS

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

3.1 Anexo I: Hojas originales del Plan General Municipal de Montánchez afectadas por la modificación

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Art. 43. **Caducidad y Prórroga de las Licencias**

Según se establece en el artículo 182 de la LESOTEX, Sin perjuicio de los demás extremos pertinentes conforme a lo dispuesto en los artículos referentes al suelo no urbanizable, las licencias incluirán entre sus determinaciones el plazo de iniciación, el plazo máximo de ejecución y el período máximo en que puede estar interrumpida la ejecución de las obras o los trabajos por causa imputable a su promotor. Al efecto de fijar la fecha máxima de finalización, el proyecto que acompañe a la solicitud de licencia deberá contener indicación del plazo normal de ejecución de la obra.

2. En el caso de que no estén previstos expresamente en la licencia, se entenderá que los plazos son los siguientes:

a) Tres meses contados a partir de la recepción de la notificación del otorgamiento de licencia para iniciar las obras o los trabajos.

b) Las obras o los trabajos no podrán estar suspendidos por un plazo superior a 1 mes, ni acumuladamente por tiempo superior al 20% del total previsto para la ejecución.

c) El plazo final de duración será el previsto en el proyecto técnico presentado ante la Administración, contado a partir de la finalización de los tres meses disponibles para el inicio de las obras o los trabajos. Si no figurase plazo en el proyecto técnico, aquél será de quince meses a partir de la notificación del otorgamiento de la licencia.

3. El titular de la licencia podrá pedir la ampliación de los plazos fijados en ella o aplicables en defecto de previsión en la misma. La ampliación deberá otorgarse si la paralización que motive la solicitud se debe a causas no imputables al titular de la licencia. En otro caso, el Municipio podrá ampliar el plazo cuando estime suficientemente garantizada la finalización de las obras en el nuevo plazo.

4. Podrá asimismo solicitarse y el Municipio acordar, con las mismas garantías previstas en el apartado anterior para el supuesto de ampliación de plazos, la rehabilitación de una licencia caducada, con señalamiento de nuevo plazo para la ejecución de las obras o los trabajos. La rehabilitación de licencia caducada dará lugar a devengo de las tasas correspondientes como si de primer otorgamiento de licencia se tratara.

Mérida 29 OCT 2009

El Director General de Urbanismo y Ordenación

Fdo.: Javier Gaspar Nieto

Art. 44. **Requisitos generales para la concesión de licencias de la edificación en suelo urbano**

1. Para el otorgamiento de licencias de edificación en suelo urbano, la parcela correspondiente deberá contar con accesos pavimentados, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir.

2. Caso de estar la parcela incluida en algunas de las Unidades de Actuación previstas en el Plan, deberán además estar aprobados definitivamente los instrumentos de planeamiento de desarrollo previstos, repartidas las cargas y beneficios en su caso, y efectuadas las cesiones procedentes a favor del Municipio.

3. Se ajustaran a las determinaciones establecidas en los artículos 175 y siguientes de la LESOTEX.

Art. 45. **Licencias en Suelo No Urbanizable**

1.- Además de la licencia urbanística será necesario obtener previamente la Calificación Urbanística por parte de la Consejería competente, para aquellas actuaciones sujetas a dicho requisito.

El otorgamiento de la Calificación Urbanística, consecuentemente, será preceptiva obtenerla previamente a la licencia de obras y se otorgará por la Consejería competente en materia de Urbanismo para todas las solicitudes en Suelo No Urbanizable.

Fdo. Estela Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

La solicitud se someterá a un plazo de información pública de 20 días.

Las obligaciones que comporta el otorgamiento de la Calificación Urbanística y la Licencia de obras son (Artículo 27.1 de la LESOTEX):

- El señalamiento de la superficie de la parcela que debe ser objeto de revegetación que será superior al 50% de la misma.
- El establecimiento de un plan de restauración para el caso de las actividades sometidas a plazo, debiendo ejecutarse, cuando éste haya caducado.
- Para las actividades del párrafo anterior, concreción de la participación pública en las plusvalías mediante el establecimiento de un canon del 2% del total de la inversión o de la cesión al Municipio del suelo de superficie no menor del 15% de la superficie de la parcela.

2.- Deberá comprender la totalidad de los servicios e infraestructuras necesarios para su adecuada conexión con las redes generales, así como la disposición de sistemas de depuración de sus vertidos (Artículo 19-2 de la LESOTEX).

3.- Las licencias de obras correspondientes a los usos y actuaciones de depósitos de materiales y actividades productivas y terciarias se someterán a plazo prorrogable, determinado en función del tiempo preciso de amortización de la inversión inicial (Artículo 29-2-c de la LESOTEX).

4.- Una vez otorgada la licencia deberá prestarse garantía por un importe mínimo del 3% de la inversión a realizar (1.2-c del Artículo 26 de la LESOTEX).

5.- Todos los deberes, cargas y condiciones establecidas en las Calificaciones Urbanísticas y en las Licencias, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad (Artículo 21 de la LESOTEX).

6.- Las propiedades colindantes con la Autovía Ruta de la Plata A-66 y la carretera N-630 están afectadas por las zonas de protección y las consiguientes limitaciones de uso y acceso indicadas en la Ley 25/88 de Carreteras y el Reglamento General que la desarrolla (aprobado por R.D. 1812/94) (de dominio público, servidumbre, afección y línea límite de edificación), según lo establecido en los artículos 73 y ss de dicho Reglamento. Las solicitudes de autorización para las construcciones e instalaciones (de cualquier tipo, incluso modificación de las existentes) a realizar en terrenos incluidos en las zonas de protección de las carreteras citadas, y muy especialmente en lo referente a nuevos accesos a la N-630 (el acceso directo a las autovías está prohibido por Ley con carácter general), precisarán (previamente al otorgamiento de la licencia municipal) el informe y autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura. También lo precisarán aquellas instalaciones que, no estando incluidas en las zonas de protección de las carreteras, accedan a la N-630 utilizando accesos ya existentes, y cuya construcción pueda suponer un cambio sustancial de las condiciones de uso (sea en número y/o en categoría de vehículos que lo utilizan) en el citado acceso de no producirse, en respuesta a solicitud del interesado, la correspondiente autorización -o informe favorable, en su caso- para el acondicionamiento del mismo.

7.- En la solicitud de licencia, además de los documentos exigidos por la legislación aplicable, deberá adjuntarse:

a) Plano de situación a escala 1:5.000.
b) Certificación registral o catastral de la finca donde se pretende construir con expresión de superficie, linderos y régimen de explotación.

8.- Sin perjuicio de lo especificado en el Título VII de las presentes Normas Urbanísticas y de la legislación sectorial que sea de aplicación, deberá incluirse un Estudio de Impacto Ambiental para solicitar el otorgamiento de licencia municipal sobre las siguientes actividades e instalaciones:

Infraestructuras
- Captaciones de agua superiores a 10 l/s.
- Embalses, muros de contención y encauzamientos.
- Puertos y embarcaderos.
- Autovías y carreteras.
- Ferrocarriles.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de Mérida 29 OCT 2009

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: Javier Gaspar Prieto

Fdo. Estela Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

- Líneas eléctricas de alta tensión.
- Gaseoductos y Oleoductos.
- Vertederos de residuos sólidos.
- Aeropuertos y helipuertos.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 29 OCT 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Javier Gaspar Nieto

Industrias
- Azucareras y Alcoholeras.
- Papeleras.
- Cervecerías y malterías.
- Químicas integradas.
- Transformados metálicos, incluidos siderúrgicas.
- Centrales eléctricas.
- Las mayores de 1.000 m^2 en planta.

Agropecuarias
- Almazaras.
- Vaquerías mayores de 1.000 cabezas.
- Granjas de más de 500 cerdos, 2.000 conejos o 10.000 aves.
- Piscifactorías.

Extractivas
- Movimientos de tierra superiores a 5.000 m^3.

9.- El suelo no urbanizable común podrá ser calificado, siempre que estas Normas Urbanísticas lo permitan, para la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que, siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetos siguientes:

a) La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.

b) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.

c) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.

d) Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.

e) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.

f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objeto de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, 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) La 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.

h) La incorporación al proceso urbanizador en los términos establecidosen el articulo 70 , apartado 1.1.a de la LSOTEX , el cual establece la fijación de las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, previendo la expansión urbana a medio

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

plazo, en especial para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, y justificando su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio.

10.- Se podrán realizar los siguientes actos:

a) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos por la ordenación territorial y urbanística.

b) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

c) Los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos.

d) La reposición de muros previamente existentes y la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 29 OCT 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Javier Gaspar Nieto

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

TITULO VIII

SUELO NO URBANIZABLE

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE FOMENTO
... de Ordenación del Territorio de Extremadura
... aprueba este documento en la sesión de
Mérida 29 OCT 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Javier Gaspar Nieto

CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 191. **Alcance**

Las Normas Urbanísticas de Ordenación de las zonas en suelo no urbanizable, establecen las medidas de protección del suelo, del agua y del paisaje, así como las medidas para preservar el territorio del desarrollo urbano, y las condiciones de regulación del Régimen excepcional de construcción en suelo no urbanizable.

Con carácter complementario serán de obligado cumplimiento las determinaciones que se deriven de la legislación sectorial, así como cuantas leyes y disposiciones, de carácter estatal o autonómico, sean de aplicación en sustitución o ampliación de las actualmente vigentes.

Art. 192. **Condiciones Generales de Usos del Suelo y la Edificación**

1. Los usos del suelo y la edificación en las zonas de suelo no urbanizable serán los propios de la actividad agropecuaria. Por ello sólo se autorizarán usos y aprovechamientos agrícolas del territorio y edificaciones que tengan por objeto específico construcciones o instalaciones al servicio de explotaciones agrícolas o pecuarias.

2. También, ante la necesidad de posibilitar el desarrollo interterritorial, serán autorizables aquellas construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas, no debiéndose considerar como tales a las explotaciones extractivas, cuya nueva implantación se prohibe expresamente en todo el término municipal.

3. No obstante lo anterior, con carácter de excepcionalidad, se permitirán, en su caso, aquellas Edificaciones e Instalaciones que hayan de emplazarse en el medio rural y edificios destinados a Vivienda Familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

Art. 193. **Normas Relativas a las Parcelaciones del Suelo**

1. En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria y cumplirán la extensión de superficie de las unidades mínimas de cultivo establecidas en la Comunidad Autónoma de Extremadura (Decreto 46/97, de 22 de Abril, DOE nº 50, de 28 de Abril). En cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquéllas que racional o justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable.

2. Se entiende por parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

3. En el suelo no urbanizable se prohíben las parcelaciones con cualquier finalidad urbanística. Se considera parcelación urbanística cuando las parcelas resultantes sean inferiores a 1,5 hectáreas

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

El ámbito de las diferentes Zonas queda delimitado en los Planos de Ordenación nº 1 A y 1 B.

CAPÍTULO 2: REGULACIÓN DEL RÉGIMEN EXCEPCIONAL DE CONSTRUCCIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

JUNTA DE EXTREMADURA
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 29 OCT 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Javier Gasco Nieto

Todas las disposiciones del presente Capítulo son de Ordenación de Carácter Estructural.

Art. 200. **Definición**

Siempre que la ordenación territorial y urbanística no prohíba el uso en edificación no vinculado a la explotación agrícola, pecuaria o forestal y previa calificación urbanística que atribuya el correspondiente aprovechamiento, podrán realizarse en suelo no urbanizable los actos precisos para la materialización de dicho aprovechamiento, en las condiciones determinadas por aquella ordenación, previo cumplimiento de los específicos deberes y el levantamiento de las cargas que ésta determine y, en todo caso, el pago de un canon urbanístico, cuya fijación corresponderá al Municipio de Montánchez, por cuantía mínima del dos por ciento del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos correspondientes, que podrá ser satisfecho en especie mediante cesión de suelo por valor equivalente. El uso en edificación que otorgue la calificación urbanística podrá tener una duración limitada, aunque renovable, que no será inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de toda la inversión que requiera su materialización.

El suelo no urbanizable común podrá ser calificado, para la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que, siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetos siguientes:

a) La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
b) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.
c) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.
d) Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.
e) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.
f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objeto de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, 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) La 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.

En el suelo no urbanizable de protección sólo podrán producirse las calificaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente permitan estas Normas urbanísticas. En ningún caso serán posibles calificaciones que permitan la autorización de actos que tengan por objeto cualquiera de los contemplados en las letras b), c) y f), cuando estas Normas urbanísticas consideren que éstos son incompatibles con el régimen de protección que establezca.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Art. 207. **Normativa de Aplicación**

1. En esta zona son de aplicación las determinaciones de protección arqueológica que se recogen en el Capítulo 3 del Título V de las presentes Normas.

2. Igualmente, será de aplicación la legislación específica vigente de ámbito estatal y autonómico.

CAPÍTULO 5: NORMAS ESPECÍFICAS DE LA ZONA DE PROTECCION DEL ESPACIO AGRICOLA

Art. 208. **Definición**

1. Se engloban en esta zona las áreas de especial valor e interés desde el punto de vista agrícola y ganadero, situadas preferentemente en la denominada zona "B" del término municipal y en las penillanuras situadas en el área occidental de la zona "A".

   A pesar de la escasa capacidad de los instrumentos de planificación urbanística para incidir en los aprovechamientos agropecuarios, la necesidad de protección deriva del frágil equilibrio de este espacio y el posible deterioro de los recursos básicos del medio natural, la tierra y el agua, así como de la mejora de los rendimientos de explotaciones.

2. El ámbito que esta Zona comprende queda delimitado en el Plano de Ordenación nº 1.

Art. 209. **Usos Admitidos.**

1. En el interior del espacio delimitado quedan prohibidas las actividades agrícolas consumidoras de insumos de origen químico que puedan dar lugar a contaminación de las aguas subterráneas.

2. Igualmente, se prohíbe cualquier tipo de actuación o actividad que no realice las prácticas y controles necesarios para garantizar la calidad de las aguas y la tierra, debiendo en cualquier caso quedar asegurada la depuración de vertidos y la ausencia de impacto para la conservación de dichos recursos básicos.

3. Asimismo, con carácter general, se prohíben en esta Zona las edificaciones de nueva planta destinadas a uso residencial no vinculadas a actividades productivas directas o de servicio público y guardería de edificaciones y complejos situados en el medio rural.

4. Se consideran usos y actividades admisibles todos aquellos que guarden relación con la explotación de los recursos primarios directamente vinculadas a la explotación de los recursos vegetales del suelo, y la cría y reproducción de especies animales, en proporción adecuada a la tipología de los aprovechamientos a los que se destine la finca en que hayan de instalarse.

5. A efectos de considerar la edificación como aislada se observarán las superficies mínimas de parcela determinadas en el artículo 193.3 de las presentes Normas.

CAPÍTULO 6: NORMAS ESPECÍFICAS DE LA ZONA DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE

Art. 210. **Definición.**

1. Corresponde a las áreas colindantes con las infraestructuras territoriales de abastecimiento de agua, saneamiento y servicios de la población, así como con el gaseoducto Salamanca – Almendralejo y con la red de carreteras, caminos y vías pecuarias existentes en el término municipal de Montánchez.

CONSEJERÍA DE FOMENTO
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
Mérida 29 OCT 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

carreteras, accedan a la N-630 utilizando accesos ya existentes, y cuya construcción pueda suponer un cambio sustancial de las condiciones de uso (sea en número y/o en categoría de vehículos que lo utilizan) en el citado acceso de no producirse, en respuesta a solicitud del interesado, la correspondiente autorización -o informe favorable, en su caso- para el acondicionamiento del mismo.

Art. 213. **Usos Admitidos**

1. Son autorizables en esta Zona los usos recogidos específicamente en el Capítulo 1 del presente Título.

2. Con carácter excepcional, y de acuerdo a las determinaciones del Capítulo 2 del presente Título, se permitirán edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar. Estas edificaciones cumplirán las determinaciones establecidas en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, siendo preceptiva la Calificación Urbanística otorgada por el organismo oficial correspondiente de la Junta de Extremadura (ver artículos 200, 201 y 202 de las presentes Normas Urbanísticas).

3. A efectos de considerar la edificación como aislada para aquellas actividades que en su caso puedan autorizarse en esta zona, será de aplicación la superficie mínima de parcela determinada en el artículo 193.3 de las presentes Normas.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
Mérida 29 OCT 2009
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Javier Gasper Nieto

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

3.2 Anexo II: Hojas de la nueva propuesta.

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Artículo 45. Licencias en suelo no urbanizable.

1. Además de la licencia urbanística será necesario obtener previamente la Calificación Urbanística por parte de la Consejería competente, para aquellas actuaciones sujetas a dicho requisito.

El otorgamiento de la Calificación Urbanística, consecuentemente, será preceptivo obtenerlo previamente a la licencia de obras y se otorgará por la Consejería competente en materia de Urbanismo para todas las solicitudes en suelo no urbanizable.

La solicitud se someterá a un plazo de información pública de 20 días.

Las obligaciones que comporta el otorgamiento de la Calificación Urbanística y la licencia de obras son (artículo 27.1 de la LESOTEX):

— El señalamiento de la superficie de la parcela que debe ser objeto de revegetación que será superior al 50% de la misma.

— El establecimiento de un plan de restauración para el caso de las actividades sometidas a plazo, debiendo ejecutarse, cuando éste haya caducado.

— Para las actividades del párrafo anterior, concreción de la participación pública en las plusvalías mediante el establecimiento de un canon del 2% del total de la inversión o de la cesión al Municipio del suelo de superficie no menor del 15% de la superficie de la parcela.

2. Deberá comprender la totalidad de los servicios e infraestructuras necesarios para su adecuada conexión con las redes generales, así como la disposición de sistemas de depuración de sus vertidos (artículo 19-2 de la LESOTEX).

3. Las licencias de obras correspondientes a los usos y actuaciones de depósitos de materiales y actividades productivas y terciarias se someterán a plazo prorrogable, determinado en función del tiempo preciso de amortización de la inversión inicial (artículo 29-2-c de la LESOTEX).

4. Una vez otorgada la licencia deberá prestarse garantía por un importe mínimo del 3% de la inversión a realizar (1.2-c del artículo 26 de la LESOTEX).

5. Todos los deberes, cargas y condiciones establecidas en las Calificaciones Urbanísticas y en las licencias deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad (artículo 21 de la LESOTEX).

6. Las propiedades colindantes con la Autovía Ruta de la Plata A-66 y la carretera N-630 están afectadas por las zonas de protección y las consiguientes limitaciones de uso y acceso indicadas en la Ley 25/1988 de Carreteras y el Reglamento General que la desarrolla

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

(aprobado por R.D. 1812/1994) (de dominio público, servidumbre, afección y línea límite de edificación), según lo establecido en los artículos 73 y ss. de dicho Reglamento.

Las solicitudes de autorización para las construcciones e instalaciones (de cualquier tipo, incluso modificación de las existentes) a realizar en terrenos incluidos en las zonas de protección de las carreteras citadas, y muy especialmente en lo referente a nuevos accesos a la N-630 (el acceso directo a las autovías está prohibido por Ley con carácter general), precisarán (previamente al otorgamiento de la licencia municipal) el informe y autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura.

También lo precisarán aquellas instalaciones que, no estando incluidas en las zonas de protección de las carreteras, accedan a la N-630 utilizando accesos ya existentes, y cuya construcción pueda suponer un cambio sustancial de las condiciones de uso (sea en número y/o en categoría de vehículos que lo utilizan) en el citado acceso de no producirse, en respuesta a solicitud del interesado, la correspondiente autorización —o informe favorable, en su caso— para el acondicionamiento del mismo.

7. En la solicitud de licencia, además de los documentos exigidos por la legislación aplicable, deberá adjuntarse:

a) Plano de situación a escala 1:5.000.

b) Certificación registral o catastral de la finca donde se pretende construir

con expresión de superficie, linderos y régimen de explotación.

8. Sin perjuicio de lo especificado en el Título VII de las presentes Normas Urbanísticas y de la legislación sectorial que sea de aplicación, deberá incluirse un Estudio de Impacto Ambiental para solicitar el otorgamiento de licencia municipal sobre las siguientes actividades e instalaciones:

Infraestructuras:

— Captaciones de agua superiores a 10 l/s.

— Embalses, muros de contención y encauzamientos.

— Puertos y embarcaderos.

— Autovías y carreteras.

— Ferrocarriles.

— Líneas eléctricas de alta tensión.

— Gaseoductos y oleoductos.

— Vertederos de residuos sólidos.

— Aeropuertos y helipuertos.

Industrias:

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

— Azucareras y alcoholeras.

— Papeleras.

— Cervecerías y malterías.

— Químicas integradas.

— Transformados metálicos, incluidos siderúrgicas.

— Centrales eléctricas.

— Las mayores de 1.000 m2 en planta.

Agropecuarias:

— Almazaras.

— Vaquerías mayores de 1.000 cabezas.

— Granjas de más de 500 cerdos, 2.000 conejos o 10.000 aves.

— Piscifactorías.

Extractivas:

— Movimientos de tierra superiores a 5.000 m3.

9. El suelo no urbanizable común podrá ser calificado, siempre que estas Normas Urbanísticas lo permitan, para la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que, siendo compatibles con el medio rural, tengan cualesquiera de los objetos siguientes:

a) La 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) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.

c) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.

d) Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

e) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.

f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objetos de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, 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) La 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.

h) El establecimiento de instalaciones destinadas a la obtención de energía solar fotovoltaica así como sus elementos necesarios, siempre que las mismas permitan, a su desmantelamiento, la plena reposición del suelo a su estado natural.

i) La incorporación al proceso urbanizador en los términos establecidos en el artículo 70, apartado 1.1.a de la LSOTEX, el cual establece la fijación de las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, previendo la expansión urbana a medio plazo, en especial para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, y justificando su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio.

10. Se podrán realizar los siguientes actos:

a) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos por la ordenación territorial y urbanística.

b) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

c) Los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos.

d) La reposición de muros previamente existentes y la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Artículo 192. Condiciones generales de usos del suelo y la edificación.

1. Los usos del suelo y la edificación en las zonas de suelo no urbanizable serán los propios de la actividad agropecuaria. Por ello sólo se autorizarán usos y aprovechamientos agrícolas del territorio y edificaciones que tengan por objeto específico construcciones o instalaciones al servicio de explotaciones agrícolas o pecuarias.

2. También, ante la necesidad de posibilitar el desarrollo interterritorial, serán autorizables aquellas construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas, no debiéndose considerar como tales a las explotaciones extractivas, cuya nueva implantación se prohíbe expresamente en todo el término municipal.

3. Por otro lado será permisible, para suelo no urbanizable común SNUC y para suelo no urbanizable de protección agrícola SNUPA, previa Calificación Urbanística la construcción de instalaciones para la obtención de energía solar fotovoltaica, así como sus elementos necesarios, siempre y cuando a su finalización el suelo afectado por la misma sea devuelto a su estado natural.

4. No obstante lo anterior, con carácter de excepcionalidad, se permitirán, en su caso, aquellas edificaciones e instalaciones que hayan de emplazarse en el medio rural y edificios destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

Artículo 200. Definición.

Siempre que la ordenación territorial y urbanística no prohíba el uso en edificación no vinculado a la explotación agrícola, pecuaria o forestal y previa calificación urbanística que atribuya el correspondiente aprovechamiento, podrán realizarse en suelo no urbanizable los actos precisos para la materialización de dicho aprovechamiento, en las condiciones determinadas por aquella ordenación, previo cumplimiento de los específicos deberes y el levantamiento de las cargas que ésta determine y, en todo caso, el pago de un canon urbanístico, cuya fijación corresponderá al municipio de Montánchez, por cuantía mínima del dos por ciento del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos correspondientes, que podrá ser satisfecho en especie mediante cesión de suelo por valor equivalente. El uso en edificación que otorgue la calificación urbanística podrá tener una duración limitada, aunque renovable, que no será inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de toda la inversión que requiera su materialización.

El suelo no urbanizable común podrá ser calificado, para la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que, siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetos siguientes:

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

a) La 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) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.

c) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.

d) Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.

e) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.

f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objeto de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, 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) La 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.

h) El establecimiento de instalaciones destinadas a la obtención de energía solar fotovoltaica así como sus elementos necesarios, siempre que las mismas permitan, a su desmantelamiento, la plena reposición del suelo a su estado natural.

En el suelo no urbanizable de protección sólo podrán producirse las calificaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente permitan estas Normas Urbanísticas. En ningún caso serán posibles calificaciones que permitan la autorización de actos que tengan por objeto cualquiera de los contemplados en las letras b), c) y f), cuando estas Normas urbanísticas consideren que éstos son incompatibles con el régimen de protección que establezca.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

Artículo 209. Usos Admitidos.

1. En el interior del espacio delimitado quedan prohibidas las actividades agrícolas consumidoras de insumos de origen químico que puedan dar lugar a contaminación de las aguas subterráneas.

2. Igualmente, se prohíbe cualquier tipo de actuación o actividad que no realice las prácticas y controles necesarios para garantizar la calidad de aguas y la tierra, debiendo en cualquier caso quedar asegurada la depuración de vertidos y la ausencia de impacto para la conservación de dichos recursos básicos.

3. Asimismo, con carácter general, se prohíben en esta Zona las edificaciones de nueva planta destinadas a uso residencial no vinculadas a actividades productivas directas o de servicio público y guardería de edificaciones y complejos situados en el medio rural.

4. Se consideran usos y actividades admisibles todos aquellos que guarden relación con la explotación de los recursos primarios directamente vinculadas a la explotación de los recursos vegetales del suelo, y la cría y reproducción de especies animales, en proporción adecuada a la tipología de los aprovechamientos a los que se destine la finca en que hayan de instalarse.

5. A efectos de considerar la edificación como aislada se observarán las superficies mínimas de parcela determinas en el artículo 193.3 de las presentes Normas.

6. Será permisible, previa Calificación Urbanística, la construcción de instalaciones para la obtención de energía solar fotovoltaica, así como sus elementos necesarios, siempre y cuando a su finalización el suelo afectado por la misma sea devuelto a su estado natural.

Artículo 213. Usos admitidos

1. Son autorizables en esta Zona los usos recogidos específicamente en el Capítulo 1 del presente Título.

2. Con carácter excepcional, y de acuerdo a las determinaciones del Capítulo 2 del presente Título, se permitirán edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar. Estas edificaciones cumplirán las determinaciones establecidas en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, siendo preceptiva la Calificación Urbanística otorgada por el organismo oficial correspondiente de la Junta de Extremadura (ver artículos 200, 201 y 202 de las presentes Normas Urbanísticas).

3. A efectos de considerar la edificación como aislada para aquellas actividades que en su caso puedan autorizarse en esta zona, será de aplicación la superficie mínima de parcela determinada en el artículo 193.3 de las presentes Normas.

4. Será permisible, previa Calificación Urbanística, la construcción de instalaciones para la obtención de energía solar fotovoltaica, así como sus elementos necesarios, siempre y cuando a su finalización el suelo afectado por la misma sea devuelto a su estado natural.

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA

CUADRO DE CONDICIONES EDIFICATORIAS POR USOS EN SUELO NO URBANIZABLE

USO INSTALACIONES DE ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA	
Clase de suelo permitido	**ZONA DE PROTECCIÓN DEL ESPACIO AGRÍCOLA**
	NO URBANIZABLE COMÚN
Condiciones edificatorias	**Parcela mínima:** 1,5 hectáreas. **Ocupación máxima de edificaciones auxiliares:** 0,25%. **Edificabilidad máxima de edificaciones auxiliares:** 0,0025 m2/m2. **Altura máxima de edificaciones auxiliares:** 4 m a alero y 6 a cumbrera para SNU-PA y 6 m al alero y 8 a cumbrera en SNU-C desde todo punto del terreno. **Separación a linderos y caminos:** 15 metros. **Separación a autopistas y autovías:** 50 metros. **Separación a carreteras nacionales y provinciales** 25 metros. **Separación a cauces:** Lo que la legislación sectorial determine. **Hábitats potencialmente excluyentes (Directiva 92/43/CEE):** Se establecen como zonas de exclusión los hábitats establecidos por la directiva de Hábitats de Interés Comunitario.
Clase de suelo prohibido	**ZONA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA Y MONUMENTAL**
	ZONA DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE
	ZONA DE PROTECCIÓN DE ÁREAS DE VALOR NATURAL Y PAISAJÍSTICO

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Montánchez en fecha 02/09/2019.
Fdo.: La Secretaria, Mª Teresa Figueroa Pérez

Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de Octubre de 2019
Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio
JUNTA DE EXTREMADURA