JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 25 OCT 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

DE SALVALEÓN – BADAJOZ -

- **EXTENSIÓN MÍNIMA PERMITIDA EN SUELO RÚSTICO, PARA CONSTRUIR.**

26 NOV 2012

ÍNDICE

MEMORIA

1. Antecedentes. Objeto de la modificación.

1.1. Cumplimiento del Régimen de la Innovación.

1.2. Afecciones Sectoriales.

EXTENSIÓN MÍNIMA PERMITIDA EN SUELO RÚSTICO PARA CONSTRUIR.

2. Memoria informativa y justificativa.

2.1. Descripción y justificación.

2.1.1. Estado actual. Planeamiento vigente.

2.1.2. Objetivos y criterios de la nueva ordenación.

2.2. Marco legal. Justificación del cumplimento de la legislación urbanística vigente.

2.3. Cuantificación y estudio de la ordenación anterior y la modificada.

2.4. Documentación de las normas subsidiarias afectadas por la modificación.

2.4.1. Normas Urbanísticas.

DOCUMENTOS DE REFUNDICIÓN

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 OCT 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Gordero

MEMORIA

1. ANTECEDENTES. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Se redacta el presente documento a petición del Excelentísimo Ayuntamiento de Salvaleón, dentro de la necesaria tramitación de las Modificaciones Puntuales de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Salvaleón. Este encargo se realiza en desarrollo de las competencias de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio, en materia de asesoramiento y asistencia técnica a los municipios que integran la Mancomunidad Sierra Suroeste.

El objeto de esta Modificación 2/2010 es:

- Extensión mínima permitida en suelo rústico, para construir.

1.1. Cumplimiento del Régimen de la Innovación.

En lo relativo al Art. 104 RPLANEX, cabe acotar lo siguiente:

- La presente modificación se iniciará, si así lo estima el Ayuntamiento, después de transcurrir siete años y cuatro meses (10/06/2003) de haberse publicado la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, por lo que puede procederse a la presente modificación.

  (Se entiende que afecta las modificaciones de determinaciones según el Art. 104.2.a de RPLANEX y la determinación estructural de acuerdo con lo establecido en el Art. 70 LSOTEX y los Art.: art. 25.2, art.25.9 del RPLANEX, así como la determinación detallada de acuerdo con lo establecido en el art. 26.2 del RPLANEX).

- Procede la tramitación de la modificación al no incurrir en ningún supuesto de revisión en los términos establecidos en el Título Preliminar, Capítulo I, Art. 6 de la N.N.S.S. y sí en el Art. 7 de Modificaciones.

- La aprobación de esta Modificación de planeamiento no implicará la legalización automática de las actuaciones clandestinas o ilegales realizadas, estando en vigor NN.SS. y antes de dicha aprobación (Art. 105.4 RPLANEX).

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 OCT 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

1.2. Afecciones Sectoriales

La identificación de afecciones en las inmediaciones de la zona de actuación, se estimará oportuno y conveniente tras la emisión de los informes sectoriales, solicitados a las Administraciones Públicas con competencias en los ámbitos de afección, en conocimiento de la normativa sectorial que atañe a cada uno de los elementos territoriales afectados.

Los elementos a identificar pasan por los siguientes:

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 OCT 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

- Afección sobre Estructuras Agrarias:
  - Ley 1/1986, sobre la Dehesa en Extremadura
  - Ley 3/1987, sobre Tierras de Regadío
  - Ley 8/1990, de Caza de Extremadura
  - Ley 4/1992, de Financiación Agraria Extremeña
  - Ley 5/1992, sobre Ordenación de las Producciones Agrarias de Extremadura
  - Ley 2/2004, de 10 de mayo, de modificación de la Ley 5/1992, de 26 de noviembre sobre la Ordenación de las Producciones Agrarias de Extremadura.
  - Ley 6/1992, de Fomento de la Agricultura Ecológica, Natural y Extensiva
  - Ley 7/1992, del Agricultor a Título Principal y de las Explotaciones Calificadas de Singulares en Extremadura
  - Ley 8/1992, para la Modernización y Mejora de las Estructuras de las Tierras de Regadío
  - Ley 5/1994, de Creación del Instituto del Corcho, de la Madera y del Carbón Vegetal
  - Ley 8/1995, de Pesca de Extremadura
  - Ley 2/1997, de Turismo en Extremadura
  - Ley 12/1997, de Elecciones al Campo
  - Ley 8/98 de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales Protegidos de Extremadura
  - Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
  - Ley 19/2001, de 14 de diciembre, de modificación de la Ley 8/1990, de 21 de diciembre, de caza de Extremadura.
  - Ley 5/2002, de 23 de mayo, de Protección de los Animales en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
  - Ley 5/2004, de 24 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales en Extremadura.
  - Ley 9/2006, de 23 de diciembre, por la que se modifica la Ley 8/1998, de 26 de junio, de conservación de la naturaleza y de espacios naturales de Extremadura.
  - Ley 19/95, de 4 de Julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.
  - Decreto 46/1997, de 22 de abril, por el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

- Afección sobre Vías Pecuarias:

  - Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
  - Decreto 143/1996, de 1 de octubre, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
  - Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
  - Decreto 195/2001, de 5 de diciembre por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 OCT 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel [illegible]

- Afección sobre Dominio Público Hidráulico:

  - Real Decreto Legislativo 1/2001, de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (BOE nº 176, de 24.07.01). Corrección de errores (BOE nº 287, de 30.11.01)
  - Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 agosto, de Aguas.
  - Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.

- Afecciones sobre el medio ambiente: para evaluar las afecciones sobre el medio ambiente se tendrán en cuenta todos los estudios del medio, atendiendo a la normativa sectorial vigente:

  - Directiva 79/409/CEE, de 2 de abril de 1979, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres (Adhesión regulada por el Acta Relativa a las Condiciones de Adhesión del Reino de España y de la República de Portugal y a las Adaptaciones de los Tratados, a 1 de enero de 1986). Ampliada por la directiva 91/294/CE. Donde se especifican los terrenos pertenecientes a Red Natura 2000.
  - Directiva 2001/42/CEE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de los determinados planes y programas en el medio ambiente (DOCE nº L 197, de 21.07.01).
  - Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
  - Documento, elaborado por la Comisión, de explicación del artículo 6 de la Directiva 92/43/CEE
  - Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo de 27.06.2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
  - Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

- Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el ambiente.
- Ley 9/2006, de 23 de diciembre, por la que se modifica la Ley 8/1998, de 26 de junio, de conservación de la naturaleza y de los espacios naturales de Extremadura.
- Decreto 45/1991, de 16 de abril, sobre medidas de protección del ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

■ Afecciones sobre Yacimientos Arqueológicos y Patrimonio Histórico:

- Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico Cultural de Extremadura. (DOE nº 59, de 22 de mayo)
- Decreto 93/1997, de 1 de julio, por el que se regula la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma de Extremadura y la Ley 2/1999, de marzo de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
- Decreto 37/1999, de 18 de marzo, sobre prospecciones arqueológicas y utilización de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al patrimonio arqueológico de la Comunidad Autónoma de Extremadura. (DE nº 36, de 25 de marzo.)

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 OCT 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

EXTENSIÓN MÍNIMA PERMITIDA EN SUELO RÚSTICO, PARA CONSTRUIR

2. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

2.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.

La presente Modificación Puntual ha sido promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Salvaleón, a instancias de vecinos del municipio que no han podido realizar nuevas instalaciones o construcciones en suelo rústico, en las condiciones y dimensiones requeridas, así como realizar mejoras actuales en las instalaciones existentes, provocando en algún caso la perdida de subvenciones e incluso produciéndose el abandono del núcleo por algún vecino, razones que acreditan suficientemente el interés público de la modificación solicitada.

2.1.1. Estado actual. Planeamiento vigente.

- Planeamiento vigente:

Salvaleón (Badajoz) dispone en la actualidad como documento de planeamiento vigente las Normas Subsidiarias Municipales aprobadas definitivamente el 10 de Junio de 2003, con publicación en el DOE del 6 de Septiembre de 2003.

Esta modificación afecta a cualquier suelo que no esté clasificado como urbano por las Normas subsidiarias de Salvaleón, ya que éstas clasifican el territorio comprendido dentro de su término municipal en suelo urbano y suelo no urbanizable.

- Estado actual:

Los terrenos afectados por la Modificación se incluyen en la Normas Subsidiarias vigente en suelo no urbanizable.

- Suelos afectados:

Todos los terrenos que en la actualidad no estén clasificados como suelo urbano.

2.1.2. Objetivos y criterios de la nueva ordenación.

El Ayuntamiento de Salvaleón formula la presente Modificación con el fin de disminuir al mínimo establecido por la Ley 15/2001 la unidad rústica apta para edificación, para así facilitar la implantación de construcciones y edificaciones en dicho suelo a los vecinos del municipio.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 OCT 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Carrero

2.2. MARCO LEGAL. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

La formulación y tramitación de la presente Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Salvaleón deberá realizarse conforme a lo previsto en la Ley 15/2001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, Ley 19/95, de 4 de Julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias y Decreto 46/1997, de 22 de abril, por el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

La ordenación planteada en la presente Modificación verifica las determinaciones establecidas en el apartado 1.1.a) del artículo 26 de la LSOTEX, en el que se establece que la unidad vinculada a la vivienda en suelo no urbanizable, no podrá ser inferior a una hectárea y media.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 OCT 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

2.3. CUANTIFICACIÓN Y ESTUDIO DE LA ORDENACIÓN ANTERIOR Y LA MODIFICADA.

Planeamiento vigente	Modificación 2/2010
Artículo 377: condiciones de la edificación.	**Artículo 377: condiciones de la edificación.**
1. Para los usos recogidos en el artículo anterior, apartado 2.a.),y para el caso de instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación agrícola o ganadera de estas áreas las condiciones será las siguientes:	1. Para los usos recogidos en el artículo anterior, apartado 2.a.), y para el caso de instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación agrícola o ganadera de estas áreas las condiciones será las siguientes:
a. **La superficie mínima de parcela edificable, a los efectos de lo establecido en el punto 4 de Artículo 369, será diez mil (10.000) metros cuadrados.**	a. **La superficie mínima de parcela edificable, será la dispuesta por la legislación agraria para la Unidad Mínima de Cultivo tanto en secano como en regadío para el caso de instalaciones vinculadas a la explotación agrícola o ganadera, mientras que para los usos del apartado 2.a) del artículo anterior la superficie mínima será de (15.000) quince mil metros cuadrados**
b. La edificabilidad máxima será de 0,02 m^2/m^2, con un límite de 800 metros cuadrados construidos en planta, y deberán estar situados, al menos, a 10 metros de linderos.	b. La edificabilidad máxima será de 0,02 m^2/m^2, con un límite de 800 metros cuadrados construidos en planta, y deberán estar situados, al menos, a 10 metros de linderos.
c. La altura máxima de la edificación, desde el suelo al arranque de cubierta, será de cinco metros y de seis metros a la cumbrera.	c. La altura máxima de la edificación, desde el suelo al arranque de cubierta, será de cinco metros y de seis metros a la cumbrera.
d. Los únicos materiales autorizados hacia el exterior serán el enfoscado blanqueado o la piedra devastada para los muros; carpintería de madera, hierro o aluminio lacado en colores adecuados para el cierre de huecos; y teja árabe o chapa prelacada en color verde para las cubiertas.	d. Los únicos materiales autorizados hacia el exterior serán el enfoscado blanqueado o la piedra devastada para los muros; carpintería de madera, hierro o aluminio lacado en colores adecuados para el cierre de huecos; y teja árabe o chapa prelacada en color
e. En cualquier caso se buscará la adaptación volumétrica y de materiales y colores al entrono para las cubiertas.	

JUNTA DE EXTREMADURA
25 OCT 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel del Rufo Cordero

2. Para el caso de viviendas vinculadas a la explotación, será de aplicación lo siguiente:	verde para las cubiertas.
a. **La superficie mínima de parcela edificable, a los efectos de lo establecido en el punto 4 del Artículo 369, será de 20.000 metros cuadrados.**	e. En cualquier caso se buscará la adaptación volumétrica y de materiales y colores al entrono para las cubiertas.
b. Las condiciones mínimas de habitabilidad que habrán de cumplir las viviendas se atendrán a lo dispuesto para viviendas en suelo urbano.	2. Para el caso de viviendas vinculadas a la explotación, será de aplicación lo siguiente:
c. La altura máxima de las edificaciones será de cuatro metros y medio, desde el suelo al nacimiento de la cubierta y de seis metros a la cumbrera, en una sola planta.	a. **La superficie mínima de parcela edificable, a los efectos de lo establecido en el punto 4 del Artículo 369, será de 15.000m²**
d. La tipología se adaptará a las formas tradicionales de la zona.	b. Las condiciones mínimas de habitabilidad que habrán de cumplir las viviendas se atendrán a lo dispuesto para viviendas en suelo urbano.
e. Los materiales a utilizar serán: teja árabe en las cubiertas, piedra natural de la zona o enfoscado blanqueado en los muros, y carpintería de madera, hierro, aluminio lacado o PVC.	c. La altura máxima de las edificaciones será de cuatro metros y medio, desde el suelo al nacimiento de la cubierta y de seis metros a la cumbrera, en una sola planta.
f. Si el edificio cuenta con cerca ésta sólo podrá ser de piedra del país, con una altura máxima de 1,20 metros, o de vegetación viva.	d. La tipología se adaptará a las formas tradicionales de la zona.
g. El edificio deberá contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.	e. Los materiales a utilizar serán: teja árabe en las cubiertas, piedra natural de la zona o enfoscado blanqueado en los muros, y carpintería de madera, hierro, aluminio lacado o PVC.
h. La superficie máxima edificable por vivienda será de 200 metros cuadrados.	f. Si el edificio cuenta con cerca ésta sólo podrá ser de piedra del país, con una altura máxima de 1,20 metros, o de vegetación viva.
i. La distancia mínima a caminos o carreteras será de 25 metros y de 10 metros a todos los linderos.	g. El edificio deberá contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.
3. En cualquier caso las nuevas construcciones se adaptarán al máximo a las construcciones tradicionales de la zona.	h. La superficie máxima edificable por vivienda será de 200 metros cuadrados.
4. Para los usos vinculados a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, las condiciones serán las siguientes:	i. La distancia mínima a caminos o carreteras será de 25 metros y de 10 metros a todos los linderos.
a. La superficie mínima de parcela edificable, a los efectos de lo establecido en el punto 4 del Artículo 369, será de 5.000 metros cuadrados.	3. En cualquier caso las nuevas construcciones se adaptarán al máximo a las construcciones tradicionales de la zona.
b. Dado el posible carácter industrial de estas construcciones y lo imprevisible de sus soluciones arquitectónicas, los materiales a emplear y la altura de las edificaciones serán los necesarios para su total funcionalidad, sin perjuicio de que se ponga el mayor celo en la adaptación al entorno de la edificación.	4. Para los usos vinculados a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, las condiciones serán las siguientes:
	a. La superficie mínima de parcela edificable, a los efectos de lo establecido en el punto 4 del Artículo 369, será de 5.000 metros cuadrados.
	b. Dado el posible carácter industrial de estas construcciones y lo imprevisible de sus soluciones arquitectónicas, los materiales a emplear y la altura de las edificaciones serán los necesarios para su total

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
25 OCT 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

	funcionalidad, sin perjuicio de que se ponga el mayor celo en la adaptación al entorno de la edificación.

Planeamiento vigente	Modificación 2/2010
Artículo 381: Condiciones de la edificación.	**Artículo 381: Condiciones de la edificación.**
1. Para los usos permitidos también en los suelos Tipo I y II, serán de aplicación las condiciones impuestas para esos mismos usos en los suelos Tipo II.	1. Para los usos permitidos también en los suelos Tipo I y II, serán de aplicación las condiciones impuestas para esos mismos usos en los suelos Tipo II.
2. Para el resto de usos las condiciones de la edificación será las siguientes:	2. Para el resto de usos las condiciones de la edificación será las siguientes:
a) La altura máxima de cornisa en el caso de vivienda familiar será de 4,5 metros y de 6 metros a la cumbrera.	a) La altura máxima de cornisa en el caso de vivienda familiar será de 4,5 metros y de 6 metros a la cumbrera.
b) Los materiales a utilizar serán: teja árabe en las cubiertas o chapa prelacada en color verde, piedra natural de la zona o enfoscado blanqueado o en colores tierra, ocres o similares en los muros, y carpintería de madera, hierro, aluminio lacado o PVC.	b) Los materiales a utilizar serán: teja árabe en las cubiertas o chapa prelacada en color verde, piedra natural de la zona o enfoscado blanqueado o en colores tierra, ocres o similares en los muros, y carpintería de madera, hierro, aluminio lacado o PVC.
c) Si el edificio cuenta con cerca esta solo podrá ser de piedra del país o enfoscado blanqueado, con una altura máxima de 1,20 metros, o de vegetación viva.	c) Si el edificio cuenta con cerca esta solo podrá ser de piedra del país o enfoscado blanqueado, con una altura máxima de 1,20 metros, o de vegetación viva.
d) El edificio deberá contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.	d) El edificio deberá contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.
e) La distancia mínima a caminos o carreteras será de 25 metros y de 10 metros a todos los linderos.	e) La distancia mínima a caminos o carreteras será de 25 metros y de 10 metros a todos los linderos.
f) En el caso de vivienda familiar, éstas e adaptara al máximo a las construcciones rurales tradicionales de la zona, tanto en su emplazamiento, como tipología, materiales y tratamiento de los mismos.	f) En el caso de vivienda familiar, éstas e adaptara al máximo a las construcciones rurales tradicionales de la zona, tanto en su emplazamiento, como tipología, materiales y tratamiento de los mismos.
g) La superficie máxima edificable por vivienda será de 200 metros cuadrados.	g) La superficie máxima edificable por vivienda será de 150 metros cuadrados.
3. En el caso de construcciones de tipo industrial sus elementos constructivos tendrán las siguientes características: paramentos exteriores de bloque prefabricado de color verde claro, blanco o beige, cubiertas metálicas en color verde claro.	3. En el caso de construcciones de tipo industrial sus elementos constructivos tendrán las siguientes características: paramentos exteriores de bloque prefabricado de color verde claro, blanco o beige, cubiertas metálicas en color verde claro.
4. A los efectos de lo establecido en el punto 4 del artículo 369, no se permitirá edificar en parcelas con superficie inferior a las siguientes, correspondientes a los usos definidos en el punto 2 del artículo 380:	4. A los efectos de lo establecido en el punto 4 del artículo 369, no se permitirá edificar en parcelas con superficie inferior a las siguientes, correspondientes a los usos definidos en el punto 2 del artículo 380:
a) Dos hectáreas.	**a) Una hectárea y media.**
b) Dos hectáreas.	**b) Una hectárea y media.**
c) Las definidas para esos mismos suelos en los artículos	c) Las definidas para esos mismos suelos en los artículos

precedentes correspondientes.	precedentes correspondientes.

2.4. DOCUMENTACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN.

2.4.1. Normas Urbanísticas.

En Título VII, Capítulo II, Sección II. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ECOLÓGICO AMBIENTAL Y DEL DOMINIO PÚBLICO (TIPO II), se modifica el siguiente artículo:

- Artículo 377: Condiciones de la edificación, en suelo no urbanizable de protección ecológico ambiental y del dominio público.

Se modifican los apartados 1.a) y 2.a) del presente artículo de las Normas Subsidiarias del Planeamiento con el fin de disminuir con respecto al estado vigente la superficie mínima de la parcela para edificar en suelo no urbanizable. Para las instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación agrícola o ganadera, se estará a lo dispuesto en la Unidad Mínima de Cultivo para este municipio. Igualmente se estará de acuerdo con lo establecido en el apartado 1.1.a) del artículo 26 de la LSOTEX para el caso de viviendas vinculadas a la explotación, estableciendo dicha superficie mínima en 15.000m² para este municipio. Para los usos del 376.2.a), se establece la superficie de 15.000m².

En Título VII, Capítulo II, Sección III. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (TIPO III), se modifica el siguiente artículo:

- Artículo 381: condiciones de la edificación, en suelo no urbanizable común.

Se modifica el apartado 4 del presente artículo de las Normas Subsidiarias del Planeamiento con el fin de disminuirse a una hectárea y media la superficie mínima de la parcela para edificar en suelo no urbanizable, de acuerdo con lo establecido en el apartado 1.1.a) del artículo 26 de la LSOTEX y la unidad mínima de cultivo establecida en Salvaleón por la legislación agraria.

ARTICULADO RECTIFICADO:

En la SECCIÓN II. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ECOLÓGICO AMBIENTAL Y DEL DOMINIO PÚBLICO (TIPO II):

Artículo 377: condiciones de la edificación.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 OCT 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

1. Para los usos recogidos en el artículo anterior, apartado 2.a),y para el caso de instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación agrícola o ganadera de estas áreas las condiciones será las siguientes:

    a. **La superficie mínima de parcela edificable, será la dispuesta por la legislación agraria para la Unidad Mínima de Cultivo tanto en secano como en regadío para el caso de instalaciones vinculadas a la explotación agrícola o ganadera, mientras que para los usos del apartado 2.a) del artículo anterior la superficie mínima será de (15.000) quince mil metros cuadrados**

    b. La edificabilidad máxima será de 0,02 m2/m2, con un límite de 800 metros cuadrados construidos en planta, y deberán estar situados, al menos, a 10 metros de linderos.

    c. La altura máxima de la edificación, desde el suelo al arranque de cubierta, será de cinco metros y de seis metros a la cumbrera.

    d. Los únicos materiales autorizados hacia el exterior serán el enfoscado blanqueado o la piedra devastada para los muros; carpintería de madera, hierro o aluminio lacado en colores adecuados para el cierre de huecos; y teja árabe o chapa prelacada en color verde para las cubiertas.

    e. En cualquier caso se buscará la adaptación volumétrica y de materiales y colores al entrono para las cubiertas.

2. Para el caso de viviendas vinculadas a la explotación, será de aplicación lo siguiente:

    a. **La superficie mínima de parcela edificable, a los efectos de lo establecido en el punto 4 del Artículo 369, será de 15.000m²**

    b. Las condiciones mínimas de habitabilidad que habrán de cumplir las viviendas se atendrán a lo dispuesto para viviendas en suelo urbano.

    c. La altura máxima de las edificaciones será de cuatro metros y medio, desde el suelo al nacimiento de la cubierta y de seis metros a la cumbrera, en una sola planta.

    d. La tipología se adaptará a las formas tradicionales de la zona.

    e. Los materiales a utilizar serán: teja árabe en las cubiertas, piedra natural de la zona o enfoscado blanqueado en los muros, y carpintería de madera, hierro, aluminio lacado o PVC.

    f. Si el edificio cuenta con cerca ésta sólo podrá ser de piedra del país, con una altura máxima de 1,20 metros, o de vegetación viva.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 OCT 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

g. El edificio deberá contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.

h. La superficie máxima edificable por vivienda será de 200 metros cuadrados.

i. La distancia mínima a caminos o carreteras será de 25 metros y de 10 metros a todos los linderos.

3. En cualquier caso las nuevas construcciones se adaptarán al máximo a las construcciones tradicionales de la zona.

4. Para los usos vinculados a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, las condiciones serán las siguientes:

a. La superficie mínima de parcela edificable, a los efectos de lo establecido en el punto 4 del Artículo 369, será de 5.000 metros cuadrados.

b. Dado el posible carácter industrial de estas construcciones y lo imprevisible de sus soluciones arquitectónicas, los materiales a emplear y la altura de las edificaciones serán los necesarios para su total funcionalidad, sin perjuicio de que se ponga el mayor celo en la adaptación al entorno de la edificación.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 OCT 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

En la SECCIÓN III.SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (TIPO III):

Artículo 381: Condiciones de la edificación.

1. Para los usos permitidos también en los suelos Tipo I y II, serán de aplicación las condiciones impuestas para esos mismos usos en los suelos Tipo II.

2. Para el resto de usos las condiciones de la edificación será las siguientes:

a. La altura máxima de cornisa en el caso de vivienda familiar será de 4,5 metros y de 6 metros a la cumbrera.

b. Los materiales a utilizar serán: teja árabe en las cubiertas o chapa prelacada en color verde, piedra natural de la zona o enfoscado blanqueado o en colores tierra, ocres o similares en los muros, y carpintería de madera, hierro, aluminio lacado o PVC.

c. Si el edificio cuenta con cerca esta solo podrá ser de piedra del país o enfoscado blanqueado, con una altura máxima de 1,20 metros, o de vegetación viva.

d. El edificio deberá contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.

e. La distancia mínima a caminos o carreteras será de 25 metros y de 10 metros a todos los linderos.

f. En el caso de vivienda familiar, ésta se adaptará al máximo a las construcciones rurales tradicionales de la zona, tanto en su emplazamiento, como tipología, materiales y tratamiento de los mismos.

g. La superficie máxima edificable por vivienda será de 200 metros cuadrados.

3. En el caso de construcciones de tipo industrial sus elementos constructivos tendrán las siguientes características: paramentos exteriores de bloque prefabricado de color verde claro, blanco o beige, cubiertas metálicas en color verde claro.

4. A los efectos de lo establecido en el punto 4 del artículo 369, no se permitirá edificar en parcelas con superficie inferior a las siguientes, correspondientes a los usos definidos en el punto 2 del artículo 380:

   a. Una hectárea y media.

   b. Una hectárea y media.

   c. Las definidas para esos mismos suelos en los artículos precedentes correspondientes.

Con todo lo expuesto anteriormente, se da por realizada la modificación puntual.

Fdo.: Carlos Almeida-Huerta Aguirre

Arquitecto Director O.G.U.V.A.O.T.
Mancomunidad Sierra Suroeste

Jerez de los Caballeros, a 20 de octubre de 2012

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 OCT 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero