novo
www.novoarquitectura.es
josé david cid duque - arquitecto

DILIGENCIA: La [illegible] yo el Secretario, para hacer constar que la presente modificación Puntual nº 12 a las NN.SS de Almoharín, fue aprobada inicialmente en la sesión celebrada el día _____ aprobada provisionalmente en la sesión celebrada el día 11-3-2014.

Almoharín, 12 DE AGOSTO DE 2014

Fdo: Francisco Sánchez Chacón

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar [illegible] en la sesión de
Mérida 28 AGO 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 12 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE ALMOHARÍN. CÁCERES

PROMOTOR: IVA GRIMANI MCCONOCHIE

ARQUITECTO: JOSÉ DAVID CID DUQUE

AGOSTO 2014

(3) 29 SEP 2014

DILIGENCIA: La hago yo el Secretario, para hacer constar que la presente modificación Puntual nº 12 a las NN.SS de Almoharín, fue aprobada inicialmente en la sesión celebrada el día _____ aprobada provisionalmente en la Sesión celebrada el día 11·8·2014.

Almoharín, 12 DE AGOSTO DE 2014

Fdo: Francisco Sánchez Chacón

José David Gid Duque - Arquitecto -

ÍNDICE

MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 Datos Generales
1.2 Antecedentes Urbanísticos
1.3 Objeto de la modificación
1.4 Ámbito de la modificación
1.5. Estado Actual del artículo afectado por la modificación

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 Justificación de la modificación puntual
2.2. Justificación ordenación adoptada y cumplimiento normativa vigente
2.3 Estado Modificado de del artículo afectado por la modificación
2.4 Documentación afectada de las Normas Subsidiarias de Planeamiento
2.5 Conclusión

REFUNDIDOS

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión [illegible] y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó [illegible] en la sesión de
28 AGO 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

29 SEP 2014

DILIGENCIA: La hago yo el Secretario para hacer constar que la presente modificación Puntual nº 12 de las NN.SS de Almoharín, fue aprobada inicialmente en la sesión celebrada el día _____ aprobada provisionalmente en la sesión celebrada el día 11-8-2014
Almoharín, 12 AGO. 2014
José David Cid Duque -Arquitecto-

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 DATOS GENERALES

Se redacta la presente modificación por encargo de Dª Iva Grimaldi Acconchia con NIE: X6663634M y domicilio a efectos de notificaciones en C/ La Corte, nº 14-A, 2º B de Montánchez, provincia de Cáceres, con C.P: 10170.

El encargo se realiza a D. José David Cid Duque, arquitecto, colegiado nº 536013 por el COADE.

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 28 AGO 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

1.2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

PLANEAMIENTO VIGENTE

La normativa de aplicación son las NNSS (Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal) con aprobación definitiva el 24 de Septiembre de 1997 y publicación en DOE el 26 de Febrero de 1998. La modificación que nos ocupa es la 12ª modificación.

NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y sus modificaciones.
- Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberán ser establecidas por la misma clase de plan y observando el procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. (Art. 80 de la ley 15/2001 LSOTEX -80.1y 80.5-) Art. 105, 106, del Reglamento de Planeamiento Decreto 7/2007, de 23 de enero.

1.3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación tiene como objetivo fundamental modificar el Artículo 3.4.3 de las NNSS con el fin de eliminar la distancia al núcleo urbano establecida para los establecimientos hoteleros, en suelo no urbanizable común.

De esta manera se homogeneiza el criterio común de las NNSS de no establecer distancias mínimas al núcleo urbano para los usos permitidos o compatibles en suelo no urbanizable, ya que esta restricción figura únicamente en el caso de uso terciario hotelero y para la clasificación de suelo no urbanizable común, a pesar de figurar para tal categoría de suelo otros usos compatibles que pudieran tener una incidencia mayor en el territorio.

No obstante, con el fin de actualizar conceptos conforme a la normativa actual (definición del uso terciario hotelero según RPLANEX así como incorporación de alojamientos de turismo rural conforme a la Ley 2/2011 de Turismo de Extremadura y referencias correspondientes), se hace preciso modificar los artículos 2.2.10 y 2.2.12 de las NNSS.

29 SEP 2014

De esta manera, se flexibilizan ligeramente las condiciones generales de implantación del uso terciario hotelero en el suelo no urbanizable común del término municipal, al mismo tiempo que se actualiza conforme a la normativa sectorial vigente, en especial, en lo que se refiere a los alojamientos de turismo rural.

1.4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La modificación que se plantea afecta al suelo clasificado como no urbanizable, dentro de la categoría de suelo no urbanizable común, y concretamente, para los usos terciarios hoteleros que pudieran tener lugar.

1.5. ESTADO ACTUAL DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

Los artículos de la normativa afectados por la modificación, tal y como se menciona con anterioridad, son los artículos 2.2.10 (sobre los usos pormenorizados del terciario), 2.2.12 (sobre las características específicas del uso hotelero) y 3.4.3 (sobre condiciones particulares del Suelo No Urbanizable Común).

Dichos artículos establecen de forma textual lo siguiente:

20 AGO 2014

"Artículo 2.2.10.- Pormenorización de usos

El conjunto de los usos Terciarios engloba los siguientes usos pormenorizados:

- *Comercial (TC), relativo a las actividades de compraventa al pormenor de productos y mercancías.*
- *Hotelero (TH), que corresponde a los locales destinados a alojamiento (y manutención en su caso) temporal de las personas.*
- *Oficinas (TO), concerniente a las dependencias en que se desarrollan actividades particulares de prestación de servicios, fundamentalmente administrativos, a terceros.*
- *Sociorrecreativo (TS), referido a los establecimientos destinados a la relación social y al entretenimiento y recreo de las personas."*

"Artículo 2.2.12.- Especificidad y características del uso Hotelero

Según las características del establecimiento en que se desarrolle la actividad hotelera se distinguen las siguientes categorías o usos específicos:

- *Hoteles (TH-1), referente a establecimientos que disponen de locales individualizados para el reposo de las personas, situados en edificio exclusivo o cuerpos de edificación independientes de otros usos, que reúnen las condiciones mínimas exigidas en la reglamentación específica aplicable.*
- *Pensiones (TH-2), incluye aquellos establecimientos de características análogas a las de los Hoteles, que no reúnen las condiciones técnicas exigibles para tal consideración.*
- *Campings (TH-4), relativo a las instalaciones de acampada en espacios libres acotados.*

Todas las dependencias de los Hoteles y Pensiones se adecuarán, en cuanto a sus características dimensionales y técnicas a las condiciones mínimas establecidas en el Decreto 8/86 de la Junta de Extremadura de Ordenación Turística de Establecimientos Hoteleros.

En lo que respecta a las instalaciones de acampada, deberán cumplir las determinaciones establecidas en su regulación sectorial.

12

aprobado provisionalmente el 11-8-2014

aprobado definitivamente el 20 AGO 2014

29 SEP 2014

"Artículo 3.4.3.- Condiciones particulares del Suelo no Urbanizable Común.

1º. Se establece como uso característico de esta categoría de suelo el uso global agrícola y pecuario, en cualquiera de sus modalidades o pormenorizaciones

2º. Se considerarán como usos permitidos o compatibles con el anterior las actividades relativas a la ejecución y mantenimiento de las redes de transporte y de servicios infraestructurales que no supongan limitación o perjuicio del uso característico establecido, las de enseñanza de especialidades agrícolas, y el uso residencial unifamiliar, restringido al de las viviendas destinadas a residencia familiar permanente de los titulares de los terrenos, o de sus arrendatarios, y los que, en aplicación de su legislación específica o por que sean objeto de declaración singular, según el art. 16.3.2ª del I R. Sean considerados como de utilidad pública o de interés social, justifiquen su necesidad objetiva de emplazamiento en medio rural, y se destinen a alguna de las siguientes actividades o usos específicos:

- *Hoteles. Hoteles-Apartamento y Pensiones que se sitúen a una distancia no inferior a 2 kilómetros del núcleo principal.*
- *Complejos sociorrecreativos de cualquier tipo.*
- *Industrias de transformación, tratamiento o envasado de productos agrícolas propios del área de ubicación.*
- *Dependencias institucionales vinculadas a servicios rurales.*
- *Centros dotacionales educativos, deportivos, asistenciales, sanitarios y religiosos destinados a la prestación de servicios a la población rural o que por su capacidad o dimensión no puedan ubicarse en el suelo urbano o urbanizable.*
- *Cementerios, vertederos e instalaciones para el tratamiento de residuos sólidos.*
- *Parques suburbanos zoológicos y acuáticos.*
- *Instalaciones para la acampada al aire libre.*

Serán incompatibles los restantes usos no incluidos entre los anteriores.

3º. Las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social cumplirán las siguientes condiciones: [...]

4º. Las dependencias destinadas al almacenaje de productos agrarios, maquinaria agrícola, estabulación de ganado, o a otras actividades complementarias del uso agropecuario, cumplirán las siguientes condiciones: [...]

5º. Las edificaciones destinadas a la enseñanza de especialidades agrícolas cumplirán las siguientes condiciones: [...]

6º. Las edificaciones destinadas a residencia familiar cumplirán las condiciones establecidas en la condición 4ª [...]

7º. Las obras relativas a las redes de transporte y de servicios infraestructurales [...]

8º. Según se establece en los art. 78 y ss. Del Reglamento del Dominio Público Hidráulico [...]
9º. Todos los caminos del Término municipal quedan determinados con una anchura mínima de siete metros en toda la extensión de sus trazados [...]"

DILIGENCIA

Secretario, [illegible] que la presente modificación puntual nº 12 a las NN.SS de Almoharín, fue aprobada inicialmente en la Sesión celebrada el día _____ aprobada provisionalmente en sesión celebrada el día 11-8-2014

Almoharín, 12 AGO 2014

Fdo. Francisco Sánchez Chacón

29 AGO 2014

29 SEP 2014

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, INDUSTRIA, COMERCIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio y Turismo en sesión celebrada el día 28 AGO 2014 acordó aprobar definitivamente la presente modificación a las NN.SS de Almoharín, fue aprobada inicialmente en la sesión celebrada el día ____ provisionalmente en sesión celebrada el día 11·8·2014
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Cordero
Almoharín, 12 AGO. 2014
Fdo: Francisco Sánchez Chacón
José David Cid Duque –Arquitecto-

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Las Normas Subsidiarias de Almoharín establecen como uso compatible en el Suelo no Urbanizable Común, el terciario-hotelero, figurando como condición para su establecimiento, su ubicación a una distancia mayor de 2 km al núcleo urbano. Esta limitación ocasiona una problemática para la implantación de este tipo de usos, al considerarse demasiado restrictiva y no adaptarse a las necesidades actuales de los mismos, fundamentalmente para aquellos denominados como alojamientos rurales (casas rurales...) cuya cercanía al núcleo urbano resulta en muchas ocasiones determinante.

Mediante la presente modificación puntual se pretenden flexibilizar (mediante la eliminación de esta restricción) las condiciones establecidas para los usos hoteleros en las NNSS, intentando de esta forma facilitar la implantación de los mismos en el municipio. Esto pudiera dinamizar este sector económico en Almoharín, que cuenta con posibilidades de crecimiento dados los valores paisajísticos y ambientales de interés con que cuentan tanto el municipio como su entorno.

Almoharín es un municipio con una población de 1963 habitantes, (dato correspondiente al año 2013 según información facilitada por el INE- Instituto Nacional de Estadística-), que se encuentra en el ámbito de influencia de Cáceres.

Cabe destacar que, dadas las características de esta población, así como la situación económica actual, se trata de un municipio con una actividad económica y poblacional escasa. La actividad económica del municipio se basa fundamentalmente en el sector primario (agricultura) seguido por el sector de servicios (según datos Socioeconómicos de Caja España para el año 2012).

Se trata por tanto, de no poner obstáculos en la implantación del turismo en el municipio, fundamentalmente el rural, por considerarlo una alternativa al modelo actual de turismo, favoreciendo de esta manera un modelo de desarrollo rural basado en la sostenibilidad y los valores ambientales, de un modo racional y coherente.

Teniendo en cuenta que la publicación de la aprobación definitiva de las NNSS tuvo lugar en febrero de 1998, y que la normativa sectorial de turismo ha sufrido actualizaciones recientes, se considera conveniente actualizar las referencias a las mismas, en especial en lo que concierne a los denominados alojamientos de turismo rural, así como la definición del uso hotelero, conforme a la definición establecida en el Anexo I de RPLANEX, en su punto 2.2.b). Teniendo en cuenta los factores indicados anteriormente, resulta primordial incorporar como una categoría más del uso hotelero, los alojamientos de turismo rural, dada la importancia que el establecimiento de los mismos pueden tener para el desarrollo económico del municipio.

Para ponerle solución a la situación planteada, sería necesario modificar el apartado 2 del artículo 3.4.3 de las NNSS, en su primer apartado, referente al uso hotelero –eliminando la limitación de distancia a núcleo urbano, e incorporando como uso permitido los alojamientos de turismo rural- . Sería preciso igualmente modificar los artículos 2.2.10 y 2. 2. 12 para su adaptación a la normativa vigente (RPLANEX y Ley 2/2011 de Turismo de Extremadura, respectivamente) e incorporación de los alojamientos de turismo rural como una categoría más del uso hotelero.

29 SEP 2014

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO VIVIENDA, INDUSTRIA Y COMERCIO
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en sesión celebrada el día 12
acordó aprobar definitivamente el documento de la Modificación Puntual nº 12 de las NNSS de Almoharín
Mérida, 28 AGO 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Fdo. José David Cid Duque –Arquitecto-
Documento aprobado inicialmente en sesión celebrada el día 12
Documento aprobado provisionalmente en sesión celebrada el día 11 : 8 : 2014
Almoharín, 17 AGO 2014
Fdo: Francisco Sánchez Chacón

2.2 JUSTIFICACIÓN DE ORDENACIÓN ADOPTADA Y CUMPLIMIENTO NORMATIVA

La ordenación adoptada consiste básicamente en la eliminación de la restricción que se impone a los usos hoteleros para su implantación en suelo no urbanizable común, referente a la distancia al núcleo urbano.

Cabe mencionar que esta limitación se entiende que carece de sentido, ya que la implantación de este tipo de uso no afecta a la formación de núcleo de población, ni desde el criterio establecido por LSOTEX (lo entiende como tal para actos que generen la agrupación de edificaciones de uso residencial o servicios urbanísticos de carácter específicamente urbano), ni desde el punto de vista de las condiciones objetivas que establecen las NNSS, que tan solo entienden que se forma núcleo de población cuando se incumplen las condiciones mínimas de parcela establecidas en su articulado, sin hacer referencia ninguna a usos ni distancias a núcleo urbano, entre edificaciones… etc.

Por otro lado, cabe mencionar igualmente que esta restricción de distancia a núcleo urbano no figura en las NNSS para otros tipos de usos, que si pudieran dar lugar a formación de núcleo de población, como puede ser el uso residencial, u otros, que sin formar núcleos de población si pudieran tener una incidencia mayor en el territorio bajo el punto de vista paisajístico, como es el caso de los usos industriales, por ejemplo.

Parece por tanto, que esta limitación, teniendo que en cuenta los factores anteriormente mencionados, carece de sentido, además de perjudicar y ocasionar problemas de implantación a aquellos usos hoteleros que pudieran tener lugar en el municipio, teniendo en cuenta además el auge que en los últimos tiempos tienen los denominados alojamientos rurales, que pudieran ayudar a impulsar la economía del municipio.

Se entiende que las condiciones actuales se encuentran desfasadas con respecto a las necesidades actuales y que su flexibilización se ajusta a las posibles demandas del municipio.

Por tanto el artículo 3.4.3. quedaría redactado de manera que se adapta mejor tanto a lo establecido en LSOTEX como a la intención que se desprende de las propias NNSS, mejorando, por tanto, la actual ordenación urbanística del municipio, y ajustándose a los fines establecidos en el artículo 5 de la LSOTEX, en concreto en su punto 2, orientados a un uso racional congruente con la calidad del medio rural.

Del mismo modo, tal y como se explica posteriormente, resulta preciso incorporar en el artículo 3.4.3 junto al resto de categorías de uso hotelero, la categoría correspondiente al uso de alojamiento de turismo rural como uso permitido en este tipo de suelo, para de esta forma quedar ajustado tanto a los requerimientos actuales del municipio como conforme a la normativa actual vigente.

En el caso del artículo 2.2.10, el cambio se limita a la transcripción de la definición del uso pormenorizado Hotelero conforme a la establecida en el Reglamento de Planeamiento (Decreto 7/2007), en su Anexo I, punto 2.2.b), quedando de esta manera actualizado.

En el caso del artículo 2.2.12, el cambio responde por un lado a la actualización conforme a la normativa sectorial vigente, en este caso, correspondiente a Turismo (Ley 2/2011, de desarrollo y modernización del Turismo de Extremadura), ya que el texto actual hace referencia a normativa ya obsoleta. Por otro lado, y relacionado con el anterior, el cambio

29 SEP 2014

responde también a la incorporación como una categoría mas dentro de los usos hoteleros, de los alojamientos de turismo rural, para adaptarnos a las necesidades actuales así como a la normativa sectorial vigente y al modelo actual de turismo, primordial para el desarrollo de este tipo de municipios.

No obstante, para que la presente actualización de las normas conforme a la normativa sectorial tenga un carácter duradero y no se vea sometido a los posibles cambios de la misma, el artículo 2.2.12 se redacta de modo genérico, haciendo referencia a la normativa sectorial vigente en cada momento.

Finalmente, en este artículo 2.2.12. se realiza un pequeño cambio con el único objeto de corregir lo que se considera un error en el artículo 3.4.3 que provoca incongruencia entre ambos. En el artículo 3.4.3 se mencionan, además del uso de hotel y pensiones, el uso de hotel-apartamento, que no figura sin embargo en el artículo 2.2.12. No obstante, según la definición de la categoría de hotel en dicho artículo, se considera que el hotel-apartamento, quedaría perfectamente incluido en dicha definición. Es por ello, que para corregir este error, se considera conveniente aclarar que el hotel-apartamento es un tipo a incluir en la categoría de hotel.

Por todo lo indicado anteriormente, se entiende que esta modificación mejora la situación actual, favoreciendo el desarrollo urbanístico y edificatorio del municipio, respetando en todo caso la normativa vigente y el medio ambiente.

Queda justificado, por tanto, el Art 80.5. de la LSOTEX:

La aprobación de planes de ordenación urbanística que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura sólo será posible si se cumplen las siguientes reglas:

a) *Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.*
b) *La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el Art 5 y de los estándares legales de calidad.*

Esta modificación cuenta con la documentación exigida para innovación de los instrumentos de ordenación urbanística según los artículos 75 LSOTEX y 106 RPLANEX.

La innovación de planeamiento propuesta tiene el carácter de modificación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 104 del RPLANEX.

JUNTA de EXTREMADURA
CONSEJERIA DE [illegible]
La Comisión de [illegible]
acordó [illegible]
Mérida 28 AGO 2014
El Director General de [illegible]
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Secretario,
presente modificación [illegible] 12
a las NN.SS de Almoharín, fue aprobada inicialmente en la Sesión celebrada el día _____ y aprobada provisionalmente en [illegible] celebrada el día 11-8-2014 12 AGO 2014
Almoharín, _____
Fdo: Francisco Sánchez Chacón

29 SEP 2014

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
28 AGO 2014

DILIGENCIA: La hago yo el Secretario, para hacer constar que la presente modificación Puntual nº 12 de las NN.SS de Almoharín, fue aprobada inicialmente en la Sesión celebrada el día y aprobada provisionalmente en la Sesión celebrada el día 11-8-2014

José David Cid Duque -Arquitecto-

Almoharín, 12 AGO. 2014

Fdo: Francisco Sánchez Chacón

2.3. ESTADO MODIFICADO DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS

A continuación se expone el artículo modificado, señalando en negrita los cambios realizados.

"Artículo 2.2.10.- Pormenorización de usos

El conjunto de los usos Terciarios engloba los siguientes usos pormenorizados:

- *Comercial (TC), relativo a las actividades de compraventa al pormenor de productos y mercancías.*
- *Hotelero (TH), que corresponde* ***a aquel que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centros vacacionales escolares o similares.***
- *Oficinas (TO), concerniente a las dependencias en que se desarrollan actividades particulares de prestación de servicios, fundamentalmente administrativos, a terceros.*
- *Sociorrecreativo (TS), referido a los establecimientos destinados a la relación social y al entretenimiento y recreo de las personas."*

"Artículo 2.2.12.- Especificidad y características del uso Hotelero

Según las características del establecimiento en que se desarrolle la actividad hotelera se distinguen las siguientes categorías o usos específicos:

- *Hoteles (TH-1), referente a establecimientos que disponen de locales individualizados para el reposo de las personas, situados en edificio exclusivo o cuerpos de edificación independientes de otros usos, que reúnen las condiciones mínimas exigidas en la reglamentación específica aplicable.* ***Se incluyen en esta categoría los Hoteles-Apartamento.***
- *Pensiones (TH-2), incluye aquellos establecimientos de características análogas a las de los Hoteles, que no reúnen las condiciones técnicas exigibles para tal consideración.*
- *Campings (TH-4), relativo a las instalaciones de acampada en espacios libres acotados.*
- ***Alojamientos de turismo rural, conforme a lo establecido en la normativa sectorial vigente.***

Cada uno de estos usos deberá ajustarse a la regulación establecida para los mismos en la normativa sectorial vigente.

"Artículo 3.4.3.- Condiciones particulares del Suelo no Urbanizable Común.

1º. Se establece como uso característico de esta categoría de suelo el uso global agrícola y pecuario, en cualquiera de sus modalidades o pormenorizaciones

2º. Se considerarán como usos permitidos o compatibles con el anterior las actividades relativas a la ejecución y mantenimiento de las redes de transporte y de servicios infraestructurales que no supongan limitación o perjuicio del uso característico establecido, las de enseñanza de especialidades agrícolas, y el uso residencial unifamiliar, restringido al de las viviendas destinadas a residencia familiar permanente de los titulares de los terrenos, o de sus arrendatarios, y los que, en aplicación de su legislación específica o por que sean objeto de declaración singular, según el art. 16.3.2ª del l R. Sean considerados como de utilidad pública o de interés social, justifiquen su necesidad objetiva de emplazamiento en medio rural, y se destinen a alguna de las siguientes actividades o usos específicos:

- *Hoteles. Hoteles-Apartamento, Pensiones* ***y alojamientos de turismo rural.***
- *Complejos sociorrecreativos de cualquier tipo.*
- *Industrias de transformación, tratamiento o envasado de productos agrícolas propios del área de ubicación.*
- *Dependencias institucionales vinculadas a servicios rurales.*

29 SEP 2014

- *Centros dotacionales educativos, deportivos, asistenciales, sanitarios y religiosos destinados a la prestación de servicios a la población rural o que por su capacidad o dimensión no puedan ubicarse en el suelo urbano o urbanizable.*
- *Cementerios, vertederos e instalaciones para el tratamiento de residuos sólidos.*
- *Parques suburbanos zoológicos y acuáticos.*
- *Instalaciones para la acampada al aire libre.*

Serán incompatibles los restantes usos no incluidos entre los anteriores.

3º. Las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social cumplirán las siguientes condiciones: […]

4º. Las dependencias destinadas al almacenaje de productos agrarios, maquinaria agrícola, estabulación de ganado, o a otras actividades complementarias del uso agropecuario, cumplirán las siguientes condiciones: […]

5º. Las edificaciones destinadas a la enseñanza de especialidades agrícolas cumplirán las siguientes condiciones: […]

6º. Las edificaciones destinadas a residencia familiar cumplirán las condiciones establecidas en la condición 4ª […]

7º. Las obras relativas a las redes de transporte y de servicios infraestructurales […]

8º. Según se establece en los art. 78 y ss. Del Reglamento del Dominio Público Hidráulico […]

9º. Todos los caminos del Término municipal quedan determinados con una anchura mínima de siete metros en toda la extensión de sus trazados […]"

2.4 DOCUMENTACIÓN Y PLANOS AFECTADOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

Documentación escrita:

Quedan modificados los artículos 2.2.10, 2.2.12 y 3.4.3 de la normativa.

2.5 CONCLUSIÓN

Con la presente modificación se resuelve el cambio planteado, por lo que se eleva a la autoridad administrativa superior para su tramitación.

Almoharín, Agosto 2014

José David Cid Duque / Arquitecto

DILIGENCIA: La hago yo el Secretario, para hacer constar que la presente modificación Puntual nº 12 a las NN.SS de Almoharín, fue aprobada inicialmente en la Sesión celebrada el día _____, aprobada provisionalmente en la Sesión celebrada el día 11-8-2014 17 AGO 2014

Almoharín,

Fdo: Francisco Sánchez Chacón

28 AGO 2014

29 SEP 2014

REFUNDIDOS

28 AGO 2014

DILIGENCIA: La hago yo el Secretario, para hacer constar que la presente modificación Puntual nº 12 a las NN.SS de Almoharín, fue aprobada inicialmente en la Sesión celebrada el día _____ y aprobada provisionalmente en la Sesión celebrada el día 11-8-2014

Almoharín, 12 Nov 2014

Fdo. Francisco Sánchez Chacón

29 SEP 2014

DILIGENCIA: La hago yo el Secretario, para hacer constar que la presente modificación Puntual nº 13 a las NN.SS de Almoharín, fue aprobada inicialmente en la Sesión celebrada el día _____ y aprobada provisionalmente en la Sesión celebrada el día 21.3.2014

Almoharín, 12 AGO. 2014

Fdo: Francisco Sánchez Chacón

reglamentación de viviendas de protección oficial vigente en la fecha de expedición de la correspondiente licencia de edificación.

Artículo 2.2.8.- Condiciones de la Residencia Comunitaria

Los locales y edificios destinados a residencia comunitaria cuya capacidad máxima exceda de 10 plazas deberán reunir las condiciones que en estas normas se establecen para el uso hotelero.

En las residencias comunitarias de capacidad inferior al límite expresado se observarán las mismas condiciones establecidas para la vivienda familiar.

Artículo 2.2.9.- Situaciones de compatibilidad del uso Residencial

El uso residencial bien sea unifamiliar o colectivo, y el de residencia comunitaria de menos de 10 plazas, serán compatibles, sin limitación, en situaciones 1ª y 2ª, y excepcionalmente, se admitirá su implantación con carácter complementario en fincas destinadas a usos característicos diferentes, cuando la superficie de uso residencial no suponga un porcentaje superior al 5% de la superficie total edificada que se destina a la actividad principal o predominante establecida admitiéndose en cualquier caso una superficie construida destinada al uso residencial suficiente para albergar una vivienda.

El uso residencial unifamiliar será asimismo compatible en situaciones 3ª y 4ª en áreas de uso característico residencial colectivo.

El uso de residencia comunitaria de más de 10 plazas se permitirá sin limitación en situaciones 1ª y 2ª, admitiéndose su compatibilidad en situaciones 3ª y 4ª cuando se incluyan en ámbitos de ordenación de uso característico residencial colectivo, y en 5ª y 6ª cuando necesariamente hayan de vincularse a usos institucionales, asistenciales o religiosos.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión celebrada el día 28 de agosto de 2014, acordó aprobar definitivamente la presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Almoharín.
Mérida 28 AGO 2014
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Sección 3ª: USOS TERCIARIOS

Artículo 2.2.10.- Pormenorización de usos

El conjunto de los usos Terciarios engloba los siguientes usos pormenorizados:

- Comercial (TC), relativo a las actividades de compraventa al pormenor de productos y mercancías.

- Hotelero (TH), que corresponde a aquel que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centros vacacionales escolares o similares.

- Oficinas (TO), concerniente a las dependencias en que se desarrollan actividades particulares de prestación de servicios, fundamentalmente administrativos, a terceros.

- Sociorrecreativo (TS), referido a los establecimientos destinados a la relación social y al entretenimiento y recreo de las personas.

29 SEP 2014

12
provisionalmente
día 11 : 8 : 2014
29 SEP 2014
Francisco Sánchez Chacón

Artículo 2.2.11.- Especificidad y características del uso Comercial

Dentro del uso terciario comercial distinguimos los siguientes usos pormenorizados:

- Local Especializado (TC-1), que corresponde a las dependencias individualizadas, con acceso exterior independiente, en las que se realizan operaciones de compraventa de un solo grupo genérico de productos (alimenticios, textiles, bienes de equipo, etc).

  En cuanto a las características que han de reunir los locales destinados al uso comercial, se observarán las siguientes condiciones:

  - El acceso público a los locales, se hará directamente desde el exterior, sin que en ningún caso pueda admitirse dicho acceso desde zonas comunes del edificio que comuniquen con dependencias destinadas a otros usos.

- Todos los locales, cualesquiera que sea su superficie, dispondrán de servicios higiénicos dotados como mínimo de un inodoro y un lavabo.

  En locales de superficie de venta superior a 100 m2 se incrementará la dotación mínima de aparatos sanitarios en cuantía de un inodoro y un lavabo por cada 200 m2, o fracción, de superficie adicional de venta, separándose en estos casos los servicios correspondientes a cada sexo.

Artículo 2.2.12.- Especificidad y características del uso Hotelero

Según las características del establecimiento en que se desarrolle la actividad hotelera se distinguen las siguientes categorías o usos específicos:

- Hoteles (TH-1), referente a establecimientos que disponen de locales individualizados para el reposo de las personas, situados en edificio exclusivo o cuerpos de edificación independientes de otros usos, que reúnen las condiciones mínimas exigidas en la reglamentación específica aplicable. Se incluyen en esta categoría los Hoteles-Apartamento.
- Pensiones (TH-2), incluye aquellos establecimientos de características análogas a las de los Hoteles, que no reúnen las condiciones técnicas exigibles para tal consideración.
- Campings (TH-4), relativo a las instalaciones de acampada en espacios libres acotados.
- Alojamientos de turismo rural, conforme a lo establecido en la normativa sectorial vigente.

Cada uno de estos usos deberá ajustarse a la regulación establecida para los mismos en la normativa sectorial vigente.

Artículo 2.2.13.- Especificidad y características del uso de Oficinas

Conforme a la modalidad de prestación de servicios y a la estructura interna de los locales destinados a oficinas, se establecen los siguientes usos específicos:

- Despachos Profesionales (TO-1), que corresponde a las dependencias anexas a las viviendas o incluidas en ellas, y a las oficinas independientes.

29 SEP 2014

justifiquen su necesidad objetiva de emplazamiento en medio rural, y se destinen a alguna de las siguientes actividades o usos específicos:

- Hoteles. Hoteles-Apartamento, Pensiones y alojamientos de turismo rural.
- Complejos sociorrecreativos de cualquier tipo.
- Industrias de transformación, tratamiento o envasado de productos agrícolas propios del área de ubicación.
- Dependencias institucionales vinculadas a servicios rurales.
- Centros dotacionales educativos, deportivos, asistenciales, sanitarios y religiosos destinados a la prestación de servicios a la población rural o que por su capacidad o dimensión no puedan ubicarse en el suelo urbano o urbanizable.
- Cementerios, vertederos e instalaciones para el tratamiento de residuos sólidos.
- Parques suburbanos zoológicos y acuáticos.
- Instalaciones para la acampada al aire libre.

Serán incompatibles los restantes usos no incluidos entre los anteriores.

3º. Las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social cumplirán las siguientes condiciones:

- La superficie mínima de la parcela vinculada a la edificación o instalación será de 10.000 m².
- Toda construcción se retranqueará de los linderos de la parcela una distancia no inferior a 10 m.
- Su altura de edificación no excederá de 8 metros con un número máximo de dos plantas, excepto las edificaciones industriales y las dependencias complementarias de las instalaciones de acampada, de los parques zoológicos y acuáticos, y de los servicios públicos y urbanos que habrán de desarrollarse en una sola planta.
- La superficie total edificada no resultará superior a 1 m² construido por cada 100 m² en las dependencias complementarias de los parques e instalaciones de acampada y a 1 m² construido por cada 20 m² en los restantes casos.

4º. Las dependencias destinadas al almacenaje de productos agrarios, maquinaria agrícola, estabulación de ganado, o a otras actividades complementarias del uso agropecuario, cumplirán las siguientes condiciones:

- La superficie mínima de terrenos afectados a la edificación no será inferior a 25.000 m², o en su defecto, a la que figure en la inscripción registral de la finca anterior a la fecha de aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.
- Las edificaciones se retranquearán de todos los linderos de la finca una distancia no inferior a 15 m.
- Su superficie total edificada no resultará superior a 1 m² de superficie construida por cada 20 m² de superficie de terrenos.
- La construcción no excederá de dos plantas y su altura de edificación se adecuará a las necesidades de la actividad específica a que se destina.

5º. Las edificaciones destinadas a la enseñanza de especialidades agrícolas cumplirán las siguientes condiciones:

- La superficie mínima de la parcela vinculada a la edificación será de 25.000 m².

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA
La Comisión
acordó aprobar definitivamente
Mérida 28 AGO 2014
El Director General
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

DILIGENCIA: La hago yo el Secretario, para hacer constar que la presente modificación Puntual nº 12 de las NN.SS de Almoharín, fue aprobada inicialmente en la Sesión celebrada el día _____ y aprobada provisionalmente en la Sesión celebrada el día 11-8-2014, 29 SEP 2014
Almoharín,
Fdo: Francisco Sánchez Chacón