M-006

MANCOMUNIDAD
SIERRA DE SAN PEDRO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO DE LA LOCALIDAD DE CARBAJO (Cáceres)

SOBRE LAS CONDICIONES PARTICULARES DEL SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN Y DEL SNU DE BOSQUE MEDITERRÁNEO.

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de [illegible] y Turismo
La Comisión de [illegible] Extremadura
acordó aprobar [illegible] en la sesión de
Mérida 29 ENE. 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rubio Cordero

OGUVAT

- 9 DIC 2014

ÍNDICE

MEMORIA

1 MEMORIA INFORMATIVA
- 1.1 Antecedentes.
- 1.2 Objeto de la modificación.
- 1.3 Descripción del ámbito.

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA
- 2.1 Justificación de la modificación puntual y de la ordenación adoptada.
- 2.2 Planeamiento actual/modificado.
- 2.3 Justificación cumplimiento normativa.
- 2.4 Documentación afectada de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.
- 2.5 Conclusión.

3 ANEXOS
- 3.1 Planos zonificación. Figuras de protección.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 29 ENE. 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo. Miguel Ángel Rufo Carrero

- 9 DIC 2014

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 ANTECEDENTES

Se redacta la presente modificación por encargo del Excelentísimo Ayuntamiento de Carbajo, con el fin de modificar algunos aspectos de las condiciones particulares del suelo no urbanizable de especial protección y del suelo no urbanizable de bosque mediterráneo.

La normativa de aplicación son las NNSS (Normas Subsidiarias de Planeamiento) con aprobación definitiva el 5 de Octubre de 2004 y publicación en DOE el 10 de Febrero del 2005. La modificación que nos ocupa es la número 5 de las NNSS.

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 de Extremadura aprobado por Decreto 7/2007, de 23 de enero.

1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación pretende realizar algunos ajustes en las determinaciones de las normas en suelo no urbanizable de bosque mediterráneo y de especial protección en especial en lo que se refiere a las condiciones que deben cumplir las construcciones e instalaciones que se emplacen en este tipo de suelo, así como de flexibilizar algunos de los aspectos regulados. Todo ello tras haber observado algunas incongruencias que dificultan su aplicación y para adaptarlo a la realidad urbanística actual, además de actualizar la normativa con respecto a la normativa en vigor.

Para ello será necesario modificar los artículos 118,119, 121, 123 y 125 de las NNSS.

1.3. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

Resultan afectadas por la siguiente modificación:

Se ven afectadas todas aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones que se emplacen en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección así como las que se emplacen en Suelo No Urbanizable de Bosque Mediterráneo.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE [illegible]
La Comisión de [illegible]
acordó aprobar [illegible]

Mérida 29 ENE 2015

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

- 9 DIC 2014

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El detonante de la presente modificación es la problemática existente en el municipio de Carbajo causada por la incoherencia en la protección de los principales tipos de SNU que establecen sus NNSS (SNU de Especial Protección y SNU de Bosque Mediterráneo), así como su excesiva rigidez en algunas de sus determinaciones.

Algunas de las determinaciones de las NNSS otorgan o bien la misma o una mayor protección a la zona de bosque mediterráneo que a la de protección especial (afectada esta última por normativas sectoriales de medio ambiente a considerar por su importancia- ZIR "Sierra San Pedro" y Parque Natural "Tajo Internacional"). Teniendo en cuenta además que la superficie que ocupan los suelos incluidos en estas dos categorías suponen la práctica totalidad del Suelo No Urbanizable del municipio, esta situación además de incongruente podría frenar el desarrollo del municipio, interesado en impulsar las actividades económicas que pudieran darse en el mismo, ya que se deja escaso margen territorial para el establecimiento de actividades o servicios, en especial aquellos que resultan de interés general para el municipio. Es por ello que se trata de regular las condiciones urbanísticas a aplicar, respetando siempre la protección que estos tipos de suelo merecen, de forma que resulten más adecuadas a los grados de protección que le corresponden a estas dos categorías de SNU en función de sus características.

En el caso concreto del SNU de Especial Protección, su regulación es de mayor complejidad, puesto que se trata de que la ordenación urbanística municipal haga de elemento articulador entre la misma y las regulaciones sectoriales que la afectan (PRUG y PORN) en las distintas zonas que la componen, tratándose por tanto de una regulación (la municipal) que afecta a ambas. Todo ello para una mejor interpretación de las NNSS a la hora de su aplicación, facilitando su comprensión en relación a la función pública que esta debe asumir.

Por ello las modificaciones realizadas se llevan a cabo porque se considera que es preciso una mejora en los criterios de protección establecidos para dar flexibilidad y empuje al desarrollo económico, social y laboral del municipio.

Por tanto, se trataría de flexibilizar ligeramente los condicionantes de implantación de las construcciones en estos suelos de manera general, y de una forma mas intensa en los casos de aquellas construcciones que sean de utilidad pública e interés social. Para el caso de los suelos incluidos en la categoría de SNU de Especial Protección, esta flexibilización (referente a ocupación y edificabilidad) solo tiene lugar en el caso de edificaciones de utilidad pública e interés social y exclusivamente en las zonas declaradas compatibles y general por los Planes de Ordenación de ambas zonas, puesto que precisan de menos protección que aquellas declaradas como restringidas o limitadas, como así lo vienen regulando tanto el PRUG como el PORN. De esta manera, se establecen unas condiciones más acordes a su nivel de protección, según la otorgada por dichos planes, a la vez que se flexibilizan las condiciones de implantación de actividades y construcciones en el medio rural.

En lo que respecta a condiciones de usos, se propone la modificación de estos para los terrenos incluidos en SNU de Bosque Mediterráneo, para la inclusión del uso de servicio (hotelero y hostelero), puesto que actualmente este uso no figura entre los autorizados para este tipo de suelo, lo cual tiene sentido en las zonas de especial protección pero no para las zonas de bosque mediterráneo. Ampliar dicha autorización podría evitar el paulatino abandono de las parcelas no sujetas a explotaciones agrícolas y así optimizar su mantenimiento con la consiguiente disminución de riesgos de incendios por pastos y maleza.

29 ENE 2015

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
- 3 DIC 2014

Siguiendo con lo anterior, se propone igualmente incluir el uso de equipamientos comunitarios, puesto que no quedan incluidos dentro de los usos autorizables a pesar de que en algunos de ellos, según el Artículo 113, se entiende que existe utilidad pública o interés social. La inclusión de estos equipamientos tiene especial interés por ejemplo, en los casos de construcciones o edificaciones destinadas a centros de interpretación de la naturaleza, de recepción de visitantes, centros de recuperación de aves... etc. Por ello, para el caso del SNU de Especial Protección, conforme con sus criterios de protección, tan solo se incluirá el uso de Equipamiento Comunitario (concreta y únicamente para los usos pormenorizados de Enseñanza y Administrativo), y para el caso de SNU de Bosque Mediterráneo, aquellos usos declarados de utilidad pública e interés social por las NNSS, junto con el uso de Equipamiento Comunitario. Administrativo.

Conviene recordar, que según el artículo 113.3 de las NNSS de Carbajo, se entiende que existe utilidad pública e interés social en los siguientes casos: *" Se entenderá que existe utilidad pública o interés social en los casos de equipamientos comunitarios escolares, asistenciales, deportivos, sanitarios y religiosos, instalaciones de infraestructuras (captaciones de agua, depuradoras, subestaciones de energía eléctrica, vertederos de residuos sólidos, etc...), cementerios, instalaciones de acampada, industrias extractivas o de transformación ligadas a un área determinada, y otros similares, siempre que se justifique la necesidad de su instalación en el medio rural. Asimismo, el interés social podrá justificarse en la cantidad y calidad de puestos de trabajo a crear, pero nunca privará sobre los criterios medio-ambientales"*

Por otro lado se corrigen algunos errores observados para mantener la coherencia tanto con las Normativas Sectoriales como con LSOTEX, incluyendo la redacción del artículo 56 quarter de la Ley 8/1998 de 26 de Junio de Conservación de la naturaleza y de espacios naturales de Extremadura modificada por la Ley 9/2006 de 23 de Diciembre, exigido así por la Dirección General de Medio Ambiente en toda actualización o revisión de normas sujetas a evaluación ambiental estratégica. Así como la eliminación de la referencia en el artículo 123 al artículo 113, por considerarlo, además, redundante, al figurar una regulación general en las normas y siendo de aplicación subsidiaria lo establecido en LSOTEX, entendiendo, por tanto, la existencia de dicha referencia innecesaria.

Uno de esos cambios responden a la distinción que establecen las NNSS en el momento de regular algunos parámetros (parcela mínima, edificabilidad, ocupación... etc), en función del tipo de suelo en que se ubiquen (de monte y pastos o de cultivo), ya que esta redacción induce a error por no corresponderse con lo establecido en el Decreto 46/1997 sobre la extensión de las unidades mínimas de cultivo en Extremadura. En este decreto los distintos tipos de suelo se regulan en función del tipo de cultivo, de secano o de regadío, teniendo en cuenta los de vid y olivo.
Esta distinción no encaja con la que figuran en las normas, induciendo a error. Por esta razón, y tratando de mantener la intención original de la redacción de las NNSS en este caso, modificando solo aquello que no cumple con las exigencias actuales, se opta por considerar lo siguiente: Los terrenos de monte y pastos se considerarán la generalidad (equiparables a cultivos de secano, excepto la vid y el olivo), ya que son los que configuran la mayor parte de los terrenos del término municipal de Carbajo (más del 85% de la superficie de las explotaciones del municipio según información de Caja España para el año 2010), y se entenderán como excepciones aquellos terrenos dedicados a cultivos de regadío o bien a cultivos de vid y olivo. De esta manera se mantiene la diferenciación que las normas establecían, pero ajustándose a los requerimientos del Decreto 46/1997.

De los artículos 121 y 125 (condiciones de construcciones e instalaciones en suelos de Especial Protección y de Bosque Mediterráneo, respectivamente), se pretenden modificar 6 de sus 10 apartados:

1. Superficie mínima establecida de parcela.

a. Artículo 121. En la redacción actual de las NNSS, esta superficie para los casos de terrenos de cultivos y para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social es de 7500 m^2, resultando inferior a la establecida como mínima por LSOTEX. Se propone cambiar a 2 ha y a 1,5 ha para adaptarla a los requerimientos tanto de LSOTEX como del Decreto 46/1997 (tal y como se ha mencionado con anterioridad).
b. Artículo 125. En este caso, las superficies a las que nos referimos en el punto anterior resultan más restrictivas en este tipo de suelo (2,5 ha) a pesar de requerir menor protección. Por ello, se propone igualar estas superficies a la del artículo 121.

2. Máxima ocupación de parcela.

a. Artículo 121: Teniendo en cuenta que las NNSS actuales cuentan con una ocupación de 0,5 % para terrenos de monte y pastos y de 2,5% para los de cultivo, se propone mantener estos valores (teniendo en cuenta los cambios en la denominación de los terrenos, en función del tipo de cultivo, explicado anteriormente) e incluir una excepción que actualmente no figura para los casos de utilidad pública e interés social cuando estas tengan lugar en las zonas que merezcan menos protección (zonas compatible y general -en estas zonas la normativa sectorial indica una mayor flexibilidad-), ya sean cultivos de secano, de regadío o de vid y olivo, en los que la ocupación será del 5%.

   En la redacción actual para este parámetro no figura una mayor flexibilidad en los casos de construcciones de utilidad pública e interés social tal y como sucede con otros parámetros, resultando por tanto la ocupación de 0,5 % (para terrenos de monte y pasto) y de 2,5 % (para terrenos de cultivo). Con estos datos, la ocupación permitida seria de 75 m2 y de 375 m2 respectivamente para una superficie de parcela de 1,5 ha (URAE mínima según LSOTEX, que tomamos como referencia). Teniendo en cuenta que la mayor parte de la superficie es de monte y pastos (más del 85% de la superficie de las explotaciones del municipio según información de Caja España para el año 2010), este valor para la superficie ocupable (75 m^2) si podría resultar razonable para edificaciones o naves agrícolas o ganaderas, pero no para edificaciones de otros usos, como pudieran ser equipamientos, usos terciarios,... etc, incluidos dentro del tipo de edificaciones permitidas en esta zona.
   Por esta razón, y teniendo en cuenta la necesidad de incrementar este porcentaje de ocupación, así como la necesidad de protección de las zonas de mayor interés, se propone aumentar el valor del parámetro de la ocupación únicamente para las edificaciones de utilidad pública e interés social que tengan lugar en las zonas de menor protección (zonas compatible y general), a un 5%. (Este porcentaje, tomando igualmente como referencia la URAE, da como resultado una superficie ocupable de 750 m2, más adecuada para las edificaciones que cuentan con uso de utilidad pública e interés social (artículo 113 NNSS).

b. Artículo 125: En este caso, la máxima ocupación permitida es de 0,5 % para los terrenos de monte y pastos y de un 1% en terrenos de cultivos, excepto para los casos de utilidad pública e interés social en terrenos de cultivo, para la que resulta de un 2%. Como se puede apreciar, algunos de estos datos son iguales o inferiores a los fijados en el art. 121 para las zonas de especial protección, lo cual carece de sentido. Por ello, para que estos parámetros resulten más adecuados al tipo de protección que a este tipo de suelo le corresponde, se propone para el caso de terrenos de monte y pastos (cultivos de secano) una ocupación del 1%, y para los de cultivo (de regadío y de vid y olivo) de un 2%. En el caso de aquellas edificaciones de utilidad pública o interés social este porcentaje se propone del 6% en todos los casos (correspondiendo de esta forma a 150, 300 y 900 m2 ocupables respectivamente para un caso tipo de parcela con superficie de 1,5 ha).

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
5 DIC 2014
Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio.
Mancomunidad Integral Sierra de San Pedro

3. Coeficiente de edificabilidad.

   a. Artículo 121. Especial Protección. De la misma manera que en el caso anterior, los valores actuales tan solo permiten edificar construcciones de 75 y 375 m^2 para un caso tipo, y en todo caso, una superficie total de 500 m^2, resultando una superficie insuficiente para muchas de las situaciones planteadas. Del mismo modo que en el apartado anterior, se mantiene la edificabilidad actual excepto para el caso de las edificaciones de utilidad pública o interés social ubicadas exclusivamente en las zonas de menor protección (compatible y general), sea cual sea el tipo de terreno en que se encuentre (monte y pastos –cultivos de secano- o cultivo – de regadío o de vid y olivo-).
   Para estos casos excepcionales, se permitirá una edificabilidad de 0,1 m^2/m^2, parámetro coherente con la ocupación máxima permitida en el apartado anterior, teniendo en cuenta que la altura actual permitida es de 2 plantas. Con el valor de este parámetro la superficie máxima construida en estos casos será de 1500 m^2, superficie que se entiende resulta adecuada para los casos que se pueden plantear. La condición de superficie máxima total de 500 m2 se elimina por coherencia con este cambio.
   b. Artículo 125. Bosque Mediterráneo. Como en el caso anterior, las edificabilidades resultan iguales o más restrictivas que para las zonas de especial protección. Siguiendo con el criterio adoptado, se entiende que una edificabilidad de 0,01 m2/m2 para los casos de terrenos de monte y pastos (cultivos de secano), de 0,02 para los de cultivos (de regadío o de vid y olivo) y de 0,12 para los de utilidad pública e interés social resultan más adecuados tanto para las construcciones permitidas en estos casos como por coherencia de las normas de manera general. De la misma manera, la condición de superficie máxima total de 500 m^2 se elimina por coherencia con este cambio.

4. Retranqueos. Tal y como están redactados los artículos la distancia a retranqueos es superior a la establecida tanto en LSOTEX como en normativa sectorial, por tanto, dado que la restricción se considera innecesaria, se reduce a 5 adaptándola así a la legislación vigente.

5. Condición aislada de las edificaciones. En la redacción actual de este apartado se regula la distancia a núcleo de población, que se entiende forma parte de las condiciones objetivas de formación de núcleo de población, ya contempladas en el artículo 130 de las normas, coincidiendo además en ambos casos los valores indicados para la regulación con el mismo. Por tanto, se considera que este aspecto debiera eliminarse de la redacción actual por considerarse redundante y no aportar información nueva a considerar, además de entender que no debiera regularse en este artículo.

6. Tan solo para el caso del artículo 121 se elimina la altura máxima establecida para las edificaciones industriales al considerarse un error, puesto que el uso industrial no figura entre los permitidos para este tipo de suelo.

Para ello, se muestra a continuación una tabla en la que se puede apreciar de manera esquemática y más pormenorizada la comparación entre lo establecido en la normativa actual y los cambios propuestos para los casos de ocupación y edificabilidad.

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio en sesión celebrada el día [illegible] acordó aprobar [illegible]
Mérida 29 ENE 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rubio Cordero

Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio.
Mancomunidad Integral Sierra de San Pedro
9 DIC 2014

Tipos de terreno		Art. 121 . Especial Protección				Art. 125 Bosque Mediterráneo			
		ocupación (%)		edificabilidad (m2/m2)		ocupación (%)		edificabilidad (m2/m2)	
Actual	Modificado	Actual	Modificado	Actual	Modificado	Actual	Modificado	Actual	Modificado
Monte y pastos	General (cultivos de secano)	0,5	0,5	0,005	0,005	0,5	1	0,005	**0,01**
cultivos	Cultivos de regadío, o cultivos de olivo y/o vid	2,5	2,5	0,025	0,025	1	2	0,01	**0,02**
cualquiera de los anteriores, cuando sea para utilidad pública o interés social	cualquiera de los anteriores, cuando sea para utilidad pública o interés social	0	**5 (zonas compatible y general)**	0	**0,1 (zonas compatible y general)**	2	6	0,02	**0,12**

Queda justificado, por tanto, el artículo 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 artículo 5 y de los estándares legales de calidad.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar [illegible] en la sesión de
Mérida 29 ENE 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

2.2 PLANEAMIENTO ACTUAL/MODIFICADO

A continuación se muestra a modo de tabla para su más rápida comprensión los artículos objeto de modificación, con su estado actual y modificado. El texto modificado figura en **negrita**.

TÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE. CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.	
Artículo 118. Condición General	
ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO
Cualquier actuación que afecte a este Suelo deberá contar, previamente a la tramitación de la Licencia Municipal, con el informe favorable de la Dirección General de Medio Ambiente, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.	**En estas zonas se podrán seguir llevando a cabo, de manera tradicional, los usos o actividades agrícolas, ganaderas y forestales que vinieron desarrollándose en estos lugares, siempre y cuando no deterioren los hábitats, ni provoquen alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la declaración de las zonas.** **La realización de proyectos, actuaciones o actividades no contempladas en el apartado anterior, incluyendo la realización de cualquier tipo de construcción, requerirá la previa valoración de sus efectos sobre los hábitats o especies que, en cada caso, hayan motivado la designación o declaración de la zona. En estos casos, el promotor del proyecto, actuación o actividad, a**

- 9 DIC 2014

	través del órgano sustantivo, remitirá al competente en materia de medio ambiente una copia del proyecto o bien una descripción de la actividad o actuación Esta valoración será previa a la tramitación de licencia municipal. En las zonas afectadas por la ZIR Sierra de San Pedro y PN Tajo-Internacional el órgano competente serán los establecidos en el PRUG y en el PORN respectivamente.

TÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE. CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.	
Artículo 119. Condición de Uso	
ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO
Se autorizan, conforme a lo dispuesto en el artículo 55, los siguientes usos: - Residencial unifamiliar (RV), siempre que estén vinculados a la explotación. - Servicios: Acampada (SA) - Explotaciones Agrícolas (AA) - Explotaciones Ganaderas (AG) - Explotaciones Piscícolas (AP) - Silvicultura y explotaciones forestales (AS) En todos los casos, la autorización de cualquiera de estos usos estará condicionada al cumplimiento de los especificados en el artículo 130 de estas normas.	Se autorizan, conforme a lo dispuesto en el artículo 55, los siguientes usos: - Residencial unifamiliar (RV), siempre que estén vinculados a la explotación. - Servicios: Acampada (SA) - **Equipamiento: Enseñanza (EE)** - **Equipamiento: Administrativo (EA)** - Explotaciones Agrícolas (AA) - Explotaciones Ganaderas (AG) - Explotaciones Piscícolas (AP) - Silvicultura y explotaciones forestales (AS) En todos los casos, la autorización de cualquiera de estos usos estará condicionada al cumplimiento de lo especificado en el artículo 130 de estas normas.

TÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE. CAPÍTULO III.CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.	
Artículo 121. Otras Condiciones	
ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO
Las construcciones e instalaciones que se emplacen en este Suelo corresponderán a los usos permitidos, y deberán cumplir, en todos los casos, las siguientes condiciones. 1. La tipología de edificación será AISLADA (AS) para las edificaciones destinadas a vivienda familiar, y AISLADA (AS), o SINGULAR (ES) para todas las demás (agrícolas, de utilidad pública o interés social). 2. La parcela mínima será de 100.000 m^2 en terrenos de monte y pastos y de 7.500 m^2 en terrenos de cultivos.	Las construcciones e instalaciones que se emplacen en este Suelo corresponderán a los usos permitidos, y deberán cumplir, en todos los casos, las siguientes condiciones. 1. La tipología de edificación será AISLADA (AS) para las edificaciones destinadas a vivienda familiar, y AISLADA (AS), o SINGULAR (ES) para todas las demás (agrícolas, de utilidad pública o interés social). 2. La parcela mínima será de 100.000 m^2, **excepto para terrenos de cultivo de olivo y/o vid, en los que será de 20.000 m^2 y para los terrenos de cultivo de**

Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio.
Mancomunidad Integral Sierra de San Pedro

- 9 DIC 2014

Mérida 29 ENE 2015

Para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en esta clase de suelo la superficie mínima será de 7.500 m^2, sea cual fuere el tipo de suelo en que se sitúe la actuación.	**regadío, en los que será de 15.000 m^2.** Para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en esta clase de suelo la superficie mínima será de **15.000 m^2**, sea cual fuere el tipo de suelo en que se sitúe la actuación **(secano, vid, olivo o regadío)**.
3. Máxima ocupación de parcela: será del cero con cinco por ciento (0,5%) en terrenos de monte y pastos, y del dos con cinco por ciento (2,5%) en terrenos de cultivos.	3. Máxima ocupación de parcela: será del cero con cinco por ciento (0,5%), **excepto en terrenos de cultivo de regadío y de cultivo de olivo y/o vid, en cuyo caso será** del dos con cinco por ciento (2,5%). **Para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en esta clase de suelo, concretamente en las zonas de menor protección (las no afectadas por las figuras de protección indicadas en el artículo 118, y las afectadas por las mismas, dentro de la zonificación compatible o general) la ocupación máxima de parcela será del 5%, sea cual fuere el tipo de suelo en que se sitúe la actuación (secano, vid, olivo o regadío).**
4. Altura máxima de edificación: será de dos (2) plantas y siete metros cincuenta centímetros (7,50 m), excepto para la tipología de Edificación Industrial (EI), que podrá tener como máximo dos (2) plantas y diez metros (10,00 m).	**4.** Altura máxima de edificación: será de dos (2) plantas y siete metros cincuenta centímetros (7,50 m).
5. Coeficiente de edificabilidad: será, como máximo de 0,005 m^2/m^2 en terrenos de monte y pastos y de 0,025 m^2/m^2 en terrenos de cultivos, con un máximo de 500 m^2 construidos.	5. Coeficiente de edificabilidad: será, como máximo de 0,005 m^2/m^2, **excepto en terrenos de cultivos de regadío y de cultivos de olivo y/o vid, en cuyo caso será como máximo** de 0,025 m^2/m^2. **Las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que se ubiquen en las zonas de menor protección (las no afectadas por las figuras de protección indicadas en el artículo 118, y las afectadas por las mismas, dentro de la zonificación compatible o general) la edificabilidad máxima será del 0,1 m^2/m^2, sea cual fuere el tipo de suelo en que se sitúe la actuación (secano, vid, olivo o regadío).**
6. Retranqueos: las edificaciones se retranquearán de los linderos de la parcela una distancia no inferior a diez metros (10,00 m).	6. Retranqueos: las edificaciones se retranquearán de los linderos de la parcela una distancia no inferior a **cinco metros (5,00 m)**.
7. Separación entre edificaciones: será, para edificaciones construidas dentro de una misma parcela, como mínimo, igual a la altura.	7. Separación entre edificaciones: será, para edificaciones construidas dentro de una misma parcela, como mínimo, igual a la altura.
8. Condición aislada de las edificaciones: para garantizar esta condición, la distancia mínima a cualquier núcleo de población, o a las edificaciones de las parcelas colindantes, de QUINIENTOS METROS (500,00 m).	**8. C**ondición aislada de las edificaciones: para garantizar esta condición, **la distancia mínima a** las edificaciones de las parcelas colindantes, de QUINIENTOS METROS (500,00 m).
9. Condiciones estéticas: las construcciones que se autoricen en este Suelo deberán: - Adaptarse al ambiente y entorno físico en que se sitúan. - No tener características urbanas. - Utilizar como materiales de cubierta las placas planas de pizarra, así como tejas curvas cerámicas o de hormigón de colores pardos o rojo. - En el caso de cubiertas inclinadas de teja árabe la pendiente no será superior al 40%.	9. Condiciones estéticas: las construcciones que se autoricen en este Suelo deberán: - Adaptarse al ambiente y entorno físico en que se sitúan. - No tener características urbanas. - Utilizar como materiales de cubierta las placas planas de pizarra, así como tejas curvas cerámicas o de hormigón de colores pardos o
10. Los edificios destinados a vivienda familiar deberán cumplir, además de las anteriores condiciones, las siguientes: a) No se podrá edificar más de una vivienda por parcela, cualquiera que fuera su superficie. La afección de la vivienda a la parcela (de superficie mínima regulada por la condición anterior), deberá quedar reflejada en el Registro de la Propiedad. b) Distancia mínima a otra vivienda: MIL	

Mérida 29 ENE 2015
Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio.
Mancomunidad Integral Sierra de San Pedro
- 9 DIC 2014
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

METROS (1.000,00 m)	rojo. - En el caso de cubiertas inclinadas de teja árabe la pendiente no será superior al 40%. 10. Los edificios destinados a vivienda familiar deberán cumplir, además de las anteriores condiciones, las siguientes: a) No se podrá edificar más de una vivienda por parcela, cualquiera que fuera su superficie. La afección de la vivienda a la parcela (de superficie mínima regulada por la condición anterior), deberá quedar reflejada en el Registro de la Propiedad. b) Distancia mínima a otra vivienda: MIL METROS (1.000,00 m)

TÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE. CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE BOSQUE MEDITERRÁNEO.	
Artículo 123. Condiciones de uso	
ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO
Se autorizan, conforme a lo dispuesto en el artículo 55, los siguientes usos: - Residencial unifamiliar (RV) (*) - Industrial (I) restringido a las industrias derivadas del Sector Forestal. - Servicios: Acampada (SA) - Explotaciones agrícolas (AA) - Explotaciones ganaderas (AG) - Explotaciones piscícolas (AP) - Silvicultura y explotaciones forestales (AS) - Almacenaje primario (AP1) En todos los casos, la autorización de cualquiera de estos usos estará condicionada al cumplimiento de lo especificado en el artículo 113 de estas Normas. (*) Restringido a las viviendas destinadas al personal de vigilancia y explotación de los usos y actividades que se autoricen.	Se autorizan, conforme a lo dispuesto en el artículo 55, los siguientes usos: - Residencial unifamiliar (RV) (*) - Industrial (I) restringido a las industrias derivadas del Sector Forestal. - Servicios: Acampada (SA) - **Servicios: Hotelero, Hostelero** - **Equipamiento Administrativo (EA)** - Explotaciones agrícolas (AA) - Explotaciones ganaderas (AG) - Explotaciones piscícolas (AP) - Silvicultura y explotaciones forestales (AS) - Almacenaje primario (AP1) **Además de los casos establecidos en el artículo 113.3 de estas Normas.** (*) Restringido a las viviendas destinadas al personal de vigilancia y explotación de los usos y actividades que se autoricen.

TÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE. CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE BOSQUE MEDITERRÁNEO.	
Artículo 125. Otras Condiciones	
ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO
Las construcciones e instalaciones que se emplacen en este Suelo corresponderán a los usos permitidos, y	Las construcciones e instalaciones que se emplacen en este Suelo corresponderán a los usos permitidos, y

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de [illegible]
La Comisión [illegible]
acuerdo aprobar [illegible]

Mérida, 29 ENE 2015

El Director General de Ordenación del Territorio, Urbanismo [illegible]

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

- 9 DIC 2014

deberán cumplir, en todos los casos, las siguientes condiciones. 1. La tipología de edificación será AISLADA (AS) para las edificaciones destinadas a vivienda familiar, y AISLADA (AS), INDUSTRIAL (EI) o SINGULAR (ES) para todas las demás (agrícolas, de utilidad pública o interés social). 2. La parcela mínima será de 100.000 m^2 en terrenos de monte y pastos y de 25.000 m^2 en terrenos de cultivos. Para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en esta clase de suelo la superficie mínima será de 25.000 m^2 , sea cual fuere el tipo de suelo en que se sitúe la actuación 3. Máxima ocupación de parcela: será del cero con cinco por ciento (0,5%) en terrenos de monte y pastos, y del uno por ciento (1%) en terrenos de cultivos, excepto para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social en terrenos de cultivo, que será del dos por ciento (2%). 4. Altura máxima de edificación: será de dos (2) plantas y siete metros cincuenta centímetros (7,50 m), excepto para la tipología de Edificación Industrial (EI), que podrá tener como máximo dos (2) plantas y diez metros (10,00 m) 5. Coeficiente de edificabilidad: será, como máximo de 0,005 m^2/m^2 en terrenos de monte y pastos y de 0,01 m^2/m^2 en terrenos de cultivos, con un máximo de 500 m^2 construidos. Para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social en terrenos de cultivo, dicho coeficiente será, como máximo, de 0,02 m^2/m^2. 6. Retranqueos: las edificaciones se retranquearán de los linderos de la parcela una distancia no inferior a diez metros (10,00 m) 7. Separación entre edificaciones: será, para edificaciones construidas dentro de una misma parcela, como mínimo, igual a la altura. 8. Condición aislada de las edificaciones: para garantizar esta condición, la distancia mínima a cualquier núcleo de población, o a las edificaciones de las parcelas colindantes, de QUINIENTOS METROS (500,00 m) 9. Condiciones estéticas: las construcciones que se autoricen en este Suelo deberán: - Adaptarse al ambiente y entorno físico en que se sitúan. - No tener características urbanas. - Utilizar como materiales de cubierta las placas planas de pizarra, así como tejas curvas	deberán cumplir, en todos los casos, las siguientes condiciones. 1. La tipología de edificación será AISLADA (AS) para las edificaciones destinadas a vivienda familiar, y AISLADA (AS), INDUSTRIAL (EI) o SINGULAR (ES) para todas las demás (agrícolas, de utilidad pública o interés social). 2. La parcela mínima será de 100.000 m^2 **excepto para terrenos de cultivo de olivo y/o vid, en los que será de 20.000 m^2 y para los terrenos de cultivo de regadío, en los que será de 15.000 m^2.** Para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en esta clase de suelo la superficie mínima será de **15.000 m^2**, sea cual fuere el tipo de suelo en que se sitúe la actuación **(secano, vid, olivo o regadío).** 3. Máxima ocupación de parcela: será del **uno por ciento (1%), excepto en terrenos de cultivo de regadío y de cultivo de olivo y/o vid, en cuyo caso será del dos por ciento (2%).** **Para edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, la ocupación máxima será del seis por ciento (6%), sea cual fuere el tipo de suelo en que se sitúe la actuación (secano, vid, olivo o regadío).** 4. Altura máxima de edificación: será de dos (2) plantas y siete metros cincuenta centímetros (7,50 m), excepto para la tipología de Edificación Industrial (EI), que podrá tener como máximo dos (2) plantas y diez metros (10,00 m) 5. Coeficiente de edificabilidad: será, como máximo de **0,01 m^2/m^2, excepto en terrenos de cultivos de regadío y en cultivos de olivo y/o vid, en cuyo caso será como máximo de 0,02 m^2/m^2.** Para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, dicho coeficiente será, como máximo, de **0,12 m^2/m^2, sea cual fuere el tipo de suelo en que se sitúe la actuación (secano, vid, olivo o regadío).** 6. Retranqueos: las edificaciones se retranquearán de los linderos de la parcela una distancia no inferior a **cinco** metros **(5,00** m) 7. Separación entre edificaciones: será, para edificaciones construidas dentro de una misma parcela, como mínimo, igual a la altura. 8. Condición aislada de las edificaciones: para garantizar esta condición, **la distancia mínima** a las edificaciones de las parcelas colindantes, de QUINIENTOS METROS (500,00 m) 9. Condiciones estéticas: las construcciones que se autoricen en este Suelo deberán:

- 5 DIC 2014

cerámicas o de hormigón de colores pardos o rojo. - En el caso de cubiertas inclinadas de teja árabe la pendiente no será superior al 40%. 10. Los edificios destinados a vivienda familiar deberán cumplir, además de las anteriores condiciones, las siguientes: a) No se podrá edificar más de una vivienda por parcela, cualquiera que fuera su superficie. La afección de la vivienda a la parcela (de superficie mínima regulada por la condición 2 anterior), deberá quedar reflejada en el Registro de la Propiedad. b) Distancia mínima a otra vivienda: MIL METROS (1.000,00 m)	- Adaptarse al ambiente y entorno físico en que se sitúan. - No tener características urbanas. - Utilizar como materiales de cubierta las placas planas de pizarra, así como tejas curvas cerámicas o de hormigón de colores pardos o rojo. - En el caso de cubiertas inclinadas de teja árabe la pendiente no será superior al 40%. 10. Los edificios destinados a vivienda familiar deberán cumplir, además de las anteriores condiciones, las siguientes: a) No se podrá edificar más de una vivienda por parcela, cualquiera que fuera su superficie. La afección de la vivienda a la parcela (de superficie mínima regulada por la condición 2 anterior), deberá quedar reflejada en el Registro de la Propiedad. b) Distancia mínima a otra vivienda: MIL METROS (1.000,00 m)

2.3 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO NORMATIVA

Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX)

Las modificaciones introducidas cumplen con lo establecido en el artículo 80.5 de la LSOTEX, puesto que las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad al igual que da un uso racional y adecuado para el suelo no urbanizable protegido en relación al artículo 5 de la LSOTEX.

En cuanto al condicionante de parcela mínima la modificación cumple con la mínima establecida en el artículo 26 LSOTEX, que exige para edificaciones, construcciones e instalaciones la superficie mínima de parcela indispensable para vivienda, es decir, 15000 m2. (1,5 ha).

Las determinaciones de implantación en suelo rural se ajustan a lo dispuesto en el artículo 17 de la LSOTEX y al artículo 26 en cuanto a parcela mínima para realizar construcciones en este suelo.

Ley 8/1998, de 26 de junio, de Ordenación del territorio y Urbanismo de Extremadura

La regulación propuesta esta realizada en función del artículo 52 de la Ley 8/1998 señalando que si las determinaciones del planeamiento fueran incompatibles con las de la normativa urbanística en vigor, ésta se revisará de oficio por los órganos competentes. Siendo está una de los motivos por los que se procede a su modificación.

DECRETO 46/1997, de 25 de abril, por el que se establecen [illegible] de edificaciones [illegible]

La redacción actual de las NNSS establecen una diferenciación de tipos de suelo en cada categoría de SNU que parece aproximarse a la establecida en el Decreto 46/97 pero sin llegar a ajustarse en su

- 9 DIC 2014

totalidad, pudiendo generar errores a la hora de aplicar las determinaciones que para cada clase de suelo establecen las NNSS, por tanto esta modificación viene a regular y a corregir esta situación, corrigiendo la denominación de tipos de suelo así como el establecimiento de las superficies mínimas, todo ello conforme a este decreto.

2.4 DOCUMENTACIÓN AFECTADA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

Documentación escrita:
Quedan modificados los Artículos 118, 119, 121, 123 y 125 de las Normas Subsidiarias de Carbajo.

Documentación gráfica:
No afecta a la documentación gráfica.

El texto refundido se aportará una vez aprobada la modificación definitivamente, y antes de su publicación, por si es necesario introducir algún cambio.

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.

Valencia de Alcántara, a 26 de Noviembre 2014

El Equipo de la O.G.U.V.A.T.
Aurora Romero González / Arquitecta – Directora

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio en sesión celebrada el día 29 de enero de 2015 acordó aprobar definitivamente la modificación puntual nº 5 de las Normas Subsidiarias de Carbajo
Mérida 29 ENE 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

- 9 DIC 2014

3. ANEXOS

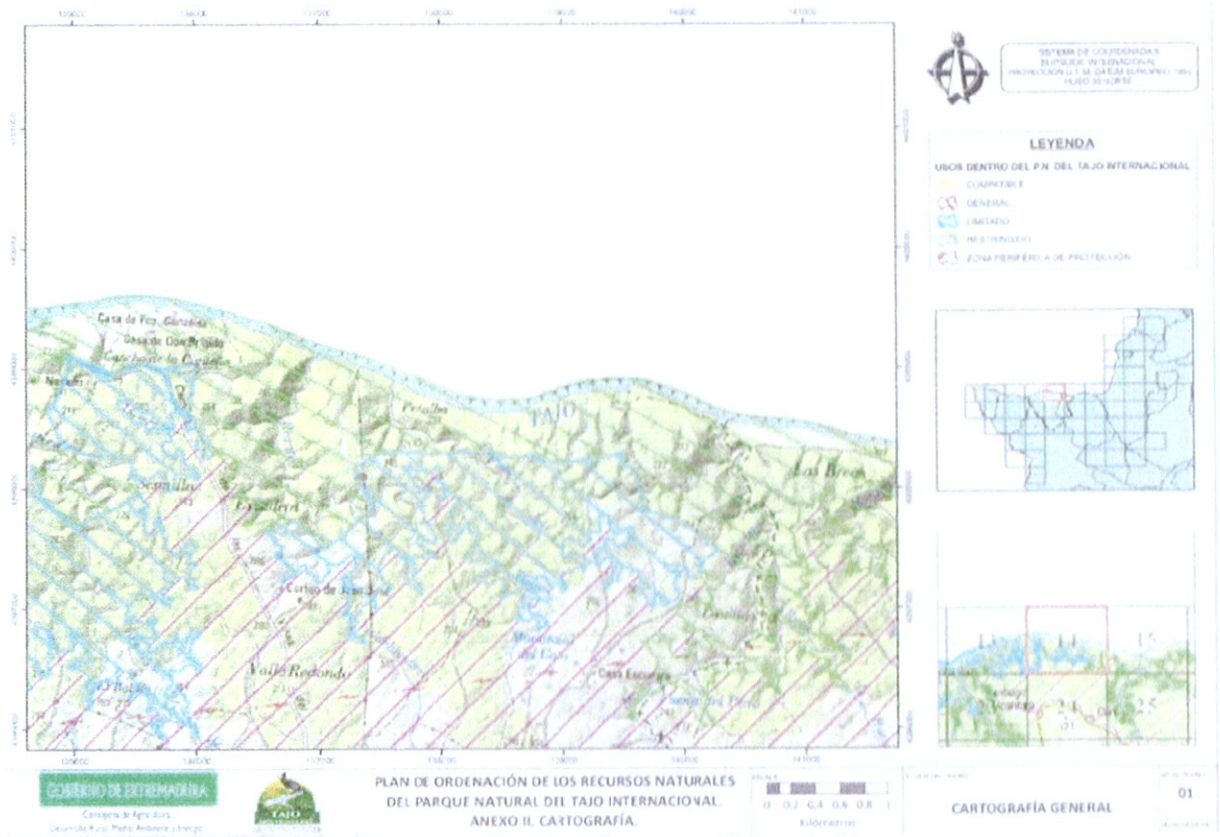
3.1 ANEXO 1. PLANOS DE ZONIFICACIÓN. FIGURAS DE PROTECCIÓN

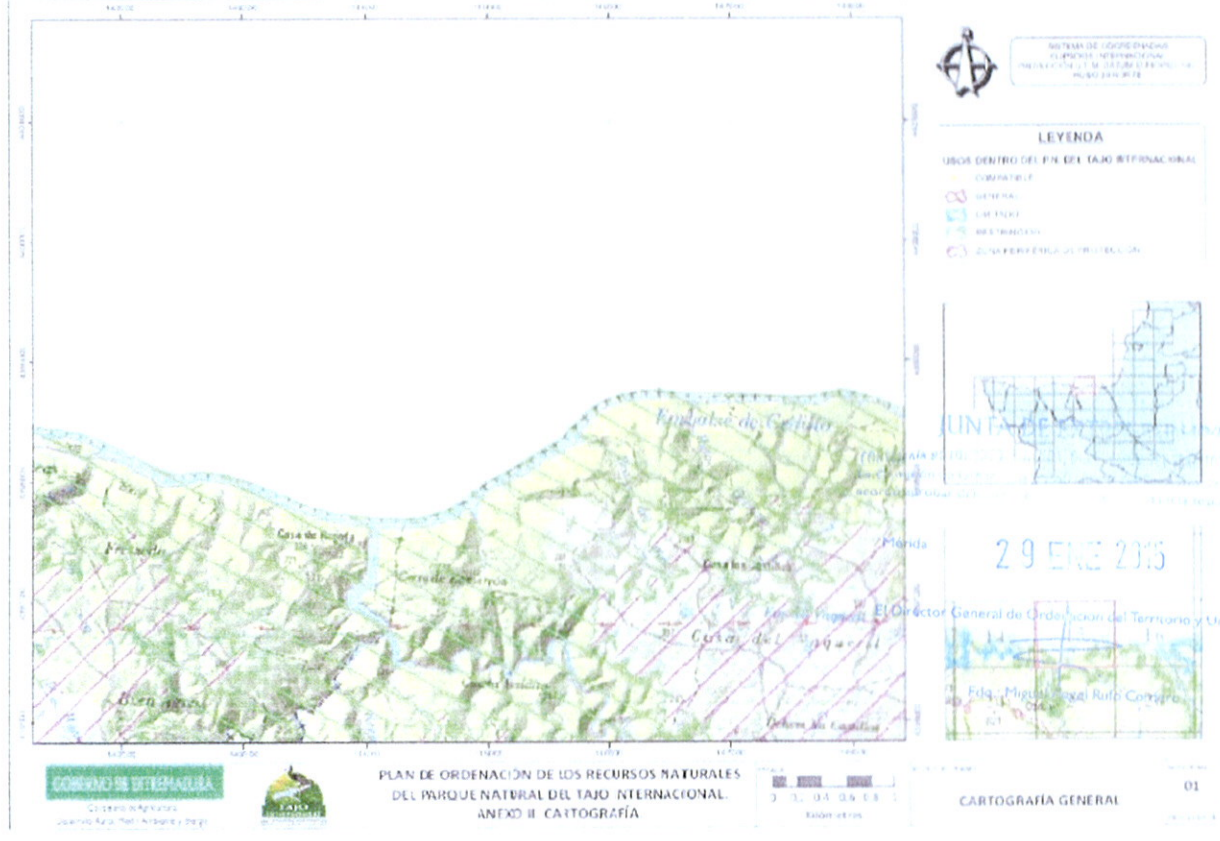
Según Decreto 208/2014, del 2 de Septiembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural Tajo Internacional.

Zonificación correspondiente al término municipal de Carbajo.

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de [illegible]
La Comisión de [illegible]
acordó aprobar [illegible]
Mérida 29 ENE 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rubio Cordero

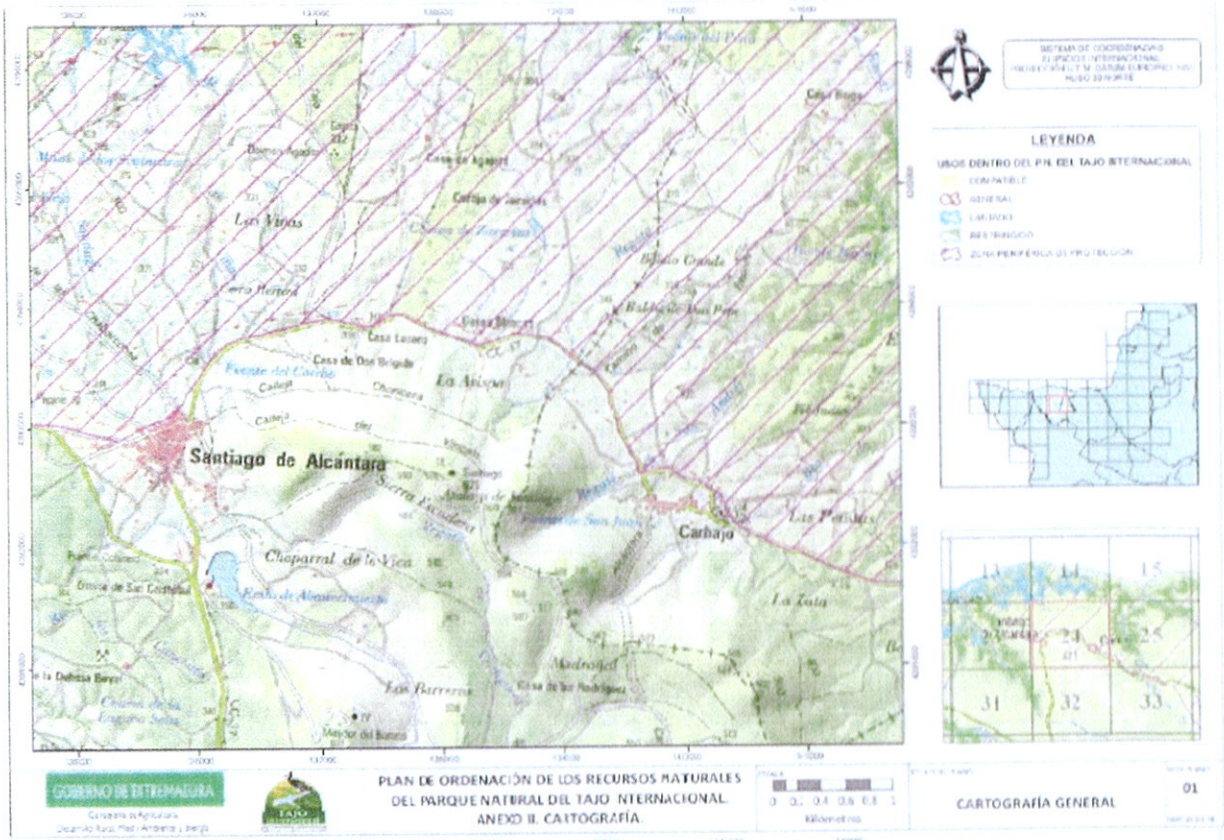
- 9 DIC 2014





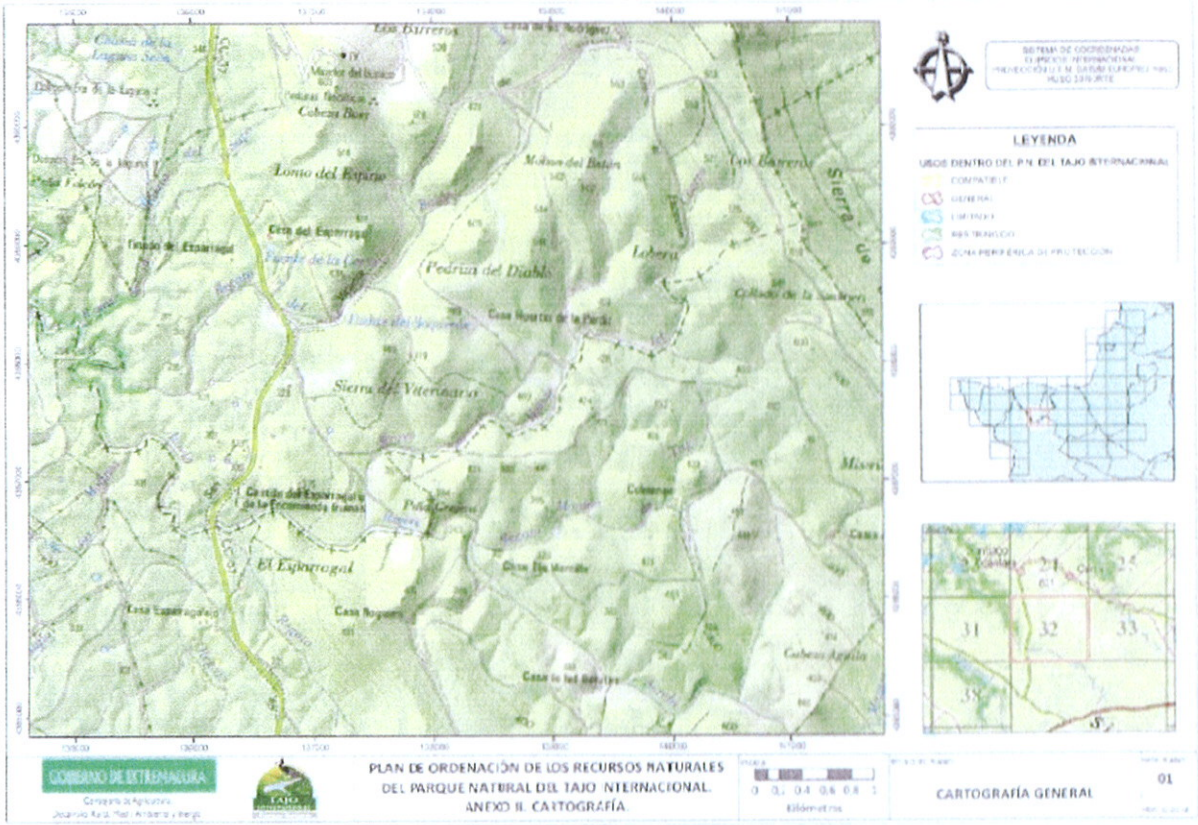
Mérida
29 ENE 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Correro

Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio
Mancomunidad Integral Sierra de San Pedro
- 9 DIC 2014



JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en su sesión de
acordó aprobar definitivamente el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural del Tajo Internacional
Mérida 29 ENE 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel del Río Cerdeiro

Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio
Mancomunidad Integral Sierra de San Pedro
- 9 DIC 2014



MODIFICACION PUNTUAL Nº5 NNSS DE CARBAJO

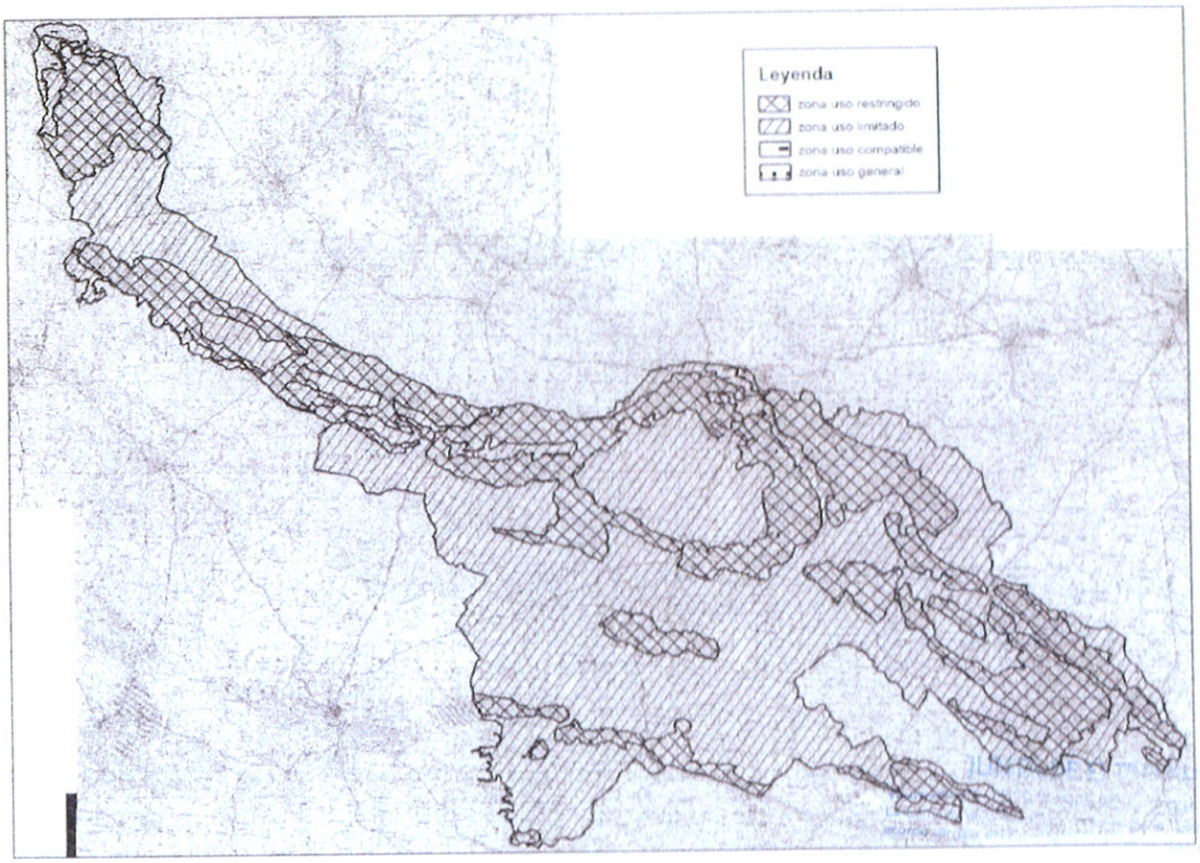
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio
Mancomunidad Integral Sierra de San Pedro

Mérida 29 ENE. 2015

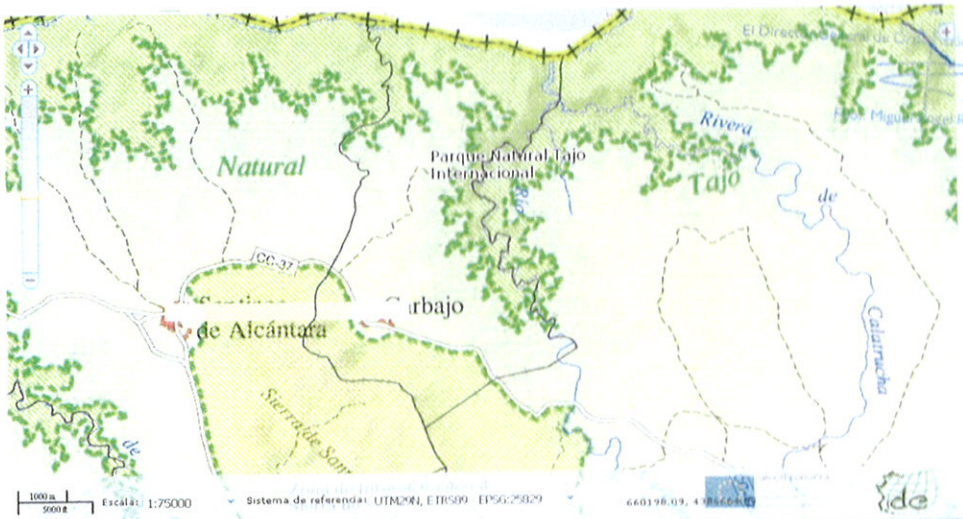
Fdo. 3 DIC. 2014 Adelardo Cordero

Según Orden del 2 de Octubre, por el que se aprueba el Plan Rector de Uso y Gestión de la Zona de Interés Regional "Sierra San Pedro".

Anexo IV. Cartografía ZIR "Sierra San Pedro.



Merida 29 ENE 2015



Zonas afectadas por Renpex. Municipio de Carbajo. Fuente: IDEE.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE S.N.U.E.P. DE CARBAJO
Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio
Mancomunidad Integral Sierra de San Pedro
- 9 DIC 2014