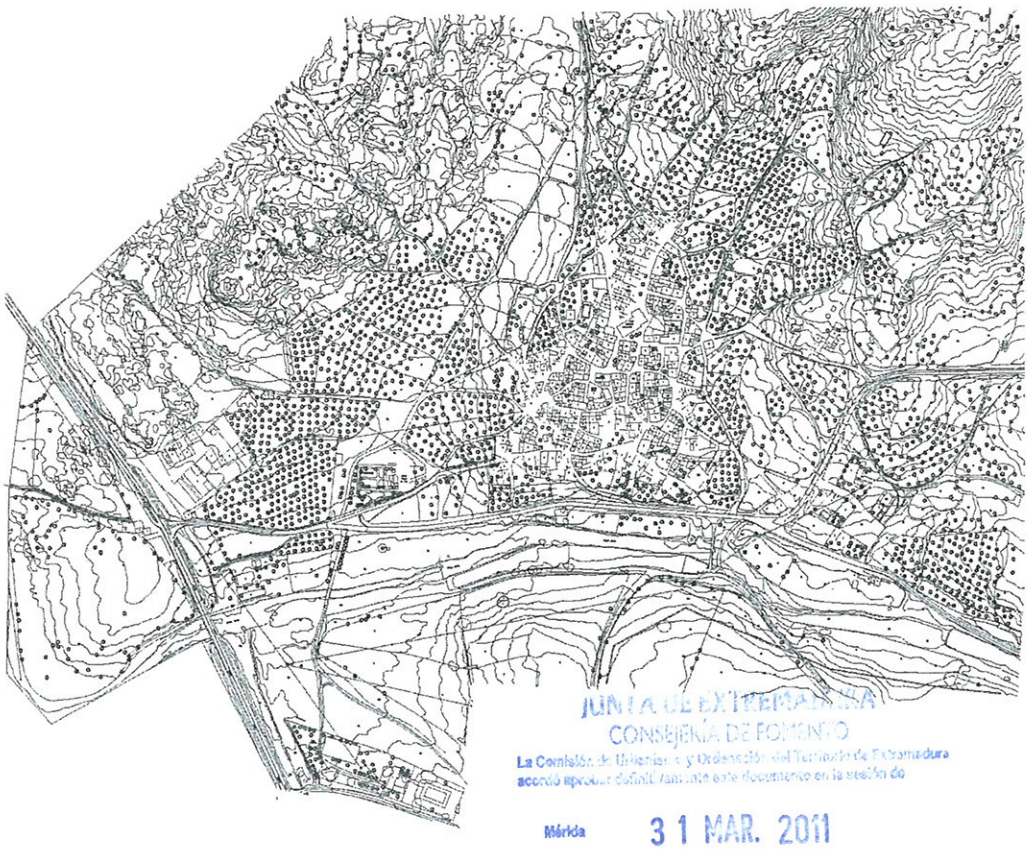
MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE CASAS DE D. ANTONIO



JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAR. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

MODIFICACIÓN Nº 3

PARA INCLUIR CAMBIOS EN EL ARTICULADO DE LA MEMORIA DE LAS NN.SS., REFERENTE A ADAPTACIÓN DE LAS CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA A EFECTOS EDIFICATORIOS EN SNU Y SNUP DE LAS NN.SS.

1 MAR 201

MANCOMUNIDAD INTEGRAL
"Sierra de Montánchez"
O.G.U.V.A.T.
SALIDA Nº CAS-001.2-MOD-01-AJ
FECHA 31-01-2011

EQUIPO REDACTOR:
Equipo de la O.G.U.V.A.T.:
José Luis Galán Hernández, Arquitecto.
Marián Bernal Chancón, Asesora Jurídica.

mancomunidad integral
Sierra de Montánchez

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA,
ARQUITECTURA Y TERRITORIO
C/ Pepito Sánchez s/n (Centro Cívico), C.P.: 10.272
Ruanes (Cáceres)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASAS DE DON ANTONIO - (CÁCERES)
Plaza de España, s/n, C.P.: 10162 – Casas de don Antonio (Cáceres) Telf.: 927383194. Fax.: 927383332

ÍNDICE

0.- PRESENTACIÓN

1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

- 1.1.- INTRODUCCIÓN
- 1.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE
- 1.3.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
- 1.4.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
- 1.5.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN
- 1.6.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN
- 1.7.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
- 1.8.- ESTUDIO ABREVIADO DE IMPACTO AMBIENTAL

2.- REDACCIÓN ACTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

3.- REDACCIÓN MODIFICADA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAR. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

ABREVIATURAS:
N.U.R.: Normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales de Casas de Don Antonio.
NN.SS.: Normas Subsidiarias Municipales de Casas de Don Antonio.
Ley 15/2001: Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, de 14 de diciembre de 2001.
RPEX: Reglamento de Planeamiento de Extremadura, Decreto 7/2007, de 23 de enero.

17 MAR 2011

mancomunidad integral
Sierra de Montánchez

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA,
ARQUITECTURA Y TERRITORIO
C/ Pepito Sánchez s/n (Centro Cívico), C.P.: 10.272
Ruanes (Cáceres)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASAS DE DON ANTONIO - (CÁCERES)
Plaza de España, s/n, C.P.: 10162 – Casas de don Antonio (Cáceres) Telf.: 927383194. Fax.: 927383332

0.- PRESENTACIÓN

La presente propuesta de modificación tiene por objeto la adaptación de las condiciones de parcela mínima a efectos edificatorios en SNU y SNUP-1 de las NN.SS. de Casas de Don Antonio a las establecidas en la Ley del Suelo de Extremadura.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAR. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación
del Territorio

MAR 2011

mancomunidad integral
Sierra de Montánchez

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA,
ARQUITECTURA Y TERRITORIO
C/ Pepito Sánchez s/n (Centro Cívico), C.P.: 10.272
Ruanes (Cáceres)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASAS DE DON ANTONIO - (CÁCERES)
Plaza de España, s/n, C.P.: 10162 – Casas de don Antonio (Cáceres) Telf.: 927383194. Fax.: 927383332

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Fomento
La Comisión Territorial de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en su sesión de
Mérida 31 MAR. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

1.-MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- INTRODUCCIÓN

La presente Modificación se redacta a petición del Excmo. Ayuntamiento de Casas de Don Antonio en los exactos términos indicados por los responsables del mismo. Así mismo se tiene en cuenta el hecho de que al versar la modificación sobre la adaptación del planeamiento vigente (NN.SS.) a las determinaciones de la LSOTEX con respecto a las superficies mínimas según art. 26, se procede a actualizar dichas superficies a la totalidad de usos reflejados en la citada normativa municipal.

1.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE

Casas de Don Antonio dispone en la actualidad de Normas Subsidiarias Municipales, publicadas en el DOE el 14 de Julio de 2005.

No se ha iniciado el trámite de homologación de las normas Subsidiarias a las disposiciones de la ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

1.3.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación propuesta, que en un principio pretendía ajustar las condiciones de parcela mínima, a efectos edificatorios, en el Suelo no Urbanizable de Protección Básica (SNU) y en el Suelo No Urbanizable Zona de Protección Especial, Nivel 1 (SNUP-1), se amplía al resto de suelos no urbanizable.

1.4.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Como ya se ha mencionado la modificación propuesta tiene por objeto el cambio de la superficie mínima a efectos edificatorios en las construcciones y edificaciones ubicadas en el Suelo No Urbanizable, a las condiciones de parcela mínima y ocupación en concordancia con los estándares mínimos reflejados en la LSOTEX.

1.5.-ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

Para alcanzar el objetivo propuesto no se precisa modificar los Planos de Ordenación de las NN.SS., resulta únicamente necesario introducir modificaciones en los artículos 6.4.1.d) y 6.4.2.d) en lo relativo a las condiciones de la edificación.

1.5.1.- PLANOS DE ORDENACIÓN AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

No se ven afectados por esta modificación los Planos de Ordenación de las Normas Subsidiarias.

1.5.2.-REGULACIÓN ACTUAL DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

Las condiciones de usos permitidos en Suelo No Urbanizable de Protección Básica y Suelo No Urbanizable Zona de Protección Especial, Nivel 1 (SNUP-1) se regulan, en los artículos 6.4.1.d) y 6.4.2.d) de las N.U.R. Dichos artículos establecen de forma textual lo siguiente:

31 MAR 2011

CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAR. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación
del Territorio

"**Artículo 6.4.1.- Zona de Protección Básica (SNU)**

...

d)- condiciones de la edificación:

Tipo de edificación	AGR.	DOT.	O.P.	IND.	V.U.
Parcela mínima	15.000 m²	10.000 m²	1.000 m²	50.000 m²	50.000 m²
Ocupación máxima	1%	10%	2%	5%	0.5%
Retranqueos	15 m	15 m	5 m	15 m	15 m
Altura máxima	7 m	8 m	4 m	7 m	6,5 m
Nº máximo de plantas	1	2	1	1	2

..."

"Articulo 6.4.2.- Zona de Protección Especial, Nivel 1 (SNUP-1)

...

d)- Condiciones de la edificación:

Tipo de edificación	AGR.	O.P.	DOT.	V.U.
Parcela mínima	25.000 m²	1.000 m²	15.000 m²	80.000 m²
Ocupación máxima	1%	10%	10%	0,3%
Retranqueos	25 m	5 m	20 m	25 m
Altura máxima	7 m	4 m	8 m	6,5 m
Nº máximo de plantas	1	1	2	2

..."

1 5 MAR 2011

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAR. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Gamero Rodas

1.6.-CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

Las modificaciones que se pretenden introducir en los artículos antes citados de las Normas Urbanísticas Reguladoras de las Normas Subsidiarias de Casas de Don Antonio son exclusivamente las de adaptar las condiciones de parcela mínima y ocupación de las edificaciones permitidas a cada calificación de Suelo No Urbanizable a los estándares mínimos reflejados en la LSOTEX.

Dichos artículos quedarán redactados de la siguiente forma:

"**Artículo 6.4.1.- Zona de Protección Básica (SNU)**

d)- condiciones de la edificación:

Tipo de edificación	AGR.		DOT.	O.P.	IND.	V.U.
Parcela mínima	secano	regadío	15.000 m²	15.000 m²	15.000 m²	15.000 m²
	80.000m²	15.000m²				
Ocupación máx.	1%		10%	2%	5%	2%
Retranqueos	15 m		15 m	5 m	15 m	15 m
Altura máxima	7 m		8 m	4 m	7 m	6,5 m
Nº máximo de plantas	1		2	1	1	2

..."

"Articulo 6.4.2.- Zona de Protección Especial, Nivel 1 (SNUP-1)

...

d)- Condiciones de la edificación:

Tipo de edificación	AGR.		O.P.	DOT.	V.U.
Parcela mínima	secano	regadío	15.000 m²	15.000 m²	15.000 m²
	80.000m²	15.000m²			
Ocupación máxima	1%		10%	10%	2%
Retranqueos	25 m		5 m	20 m	25 m
Altura máxima	7 m		4 m	8 m	6,5 m
Nº máximo de plantas	1		1	2	2

..."

1.7.-JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La innovación propuesta tiene el carácter de modificación, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1.1.7. de las N.U.R. en relación con el articulo 1.1.8.; el primero de los preceptos mencionados dice: "*se entiende por revisión de las Normas Subsidiarias la adopción de nuevos criterios respectos de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo establecidas en el mismo...*" por su parte el articulo 1.1.8. establece "*Se entiende por modificación de las Normas Subsidiarias las alteraciones sustanciales de las determinaciones del mismo que no queden incluidas en los supuesto de revisión contemplados en el artículo anterior...*" y lo establecido

14 MAR 2011

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAR. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

artículo 104 en relación con el 103 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, aprobado por decreto 7/2007 de 23 de enero puesto que no supone una alteración de las características definitorias del modelo territorial.

Dado que Casas de Don Antonio no dispone de Normas Subsidiarias adaptadas a la ordenación estructural del artículo 70.1.1. de la Ley 15/2001 (LSOTEX), la competencia para la aprobación definitiva corresponderá en todo caso, a la comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

La propuesta de Modificación no se ve afectada por el contenido de los artículos 27 al 30 ni 103 y 105 del Reglamento de Planeamiento. De igual forma, la modificación propuesta no se ve afectada por el contenido del artículo 74 de la ley 15/2001.

La Exposición de motivos de la ley 15/2001 incluye el concepto "desarrollo sostenible" como modelo de la necesaria compatibilización entre el valor medio ambiental y el imprescindible desarrollo económico y social, siendo ésta una manifestación de principio recogido en el articulo 45 de la constitución. En este sentido, el articulo 4 de la ley 15/2001 señala entre los fines de toda actuación pública de regulación del uso y aprovechamiento del suelo o de utilización de éste: "b)Utilizar racionalmente los espacios de valor agrícola, ganadero, forestal, piscícola u otros análogos, al igual que aquellos otros cuyo interés económico, social, y ecológico lo justifique…", "h) Promover el desarrollo económico y social equilibrado y sostenible a través del fomento de las actividades productivas y generadores de empleo estable." El artículo 5 del mismo texto enumera entre los fines de la actuación pública y con la función social de la propiedad, a los destinos públicos o privados congruentes con la calidad de medio urbano o natural.

Las Normas Subsidiarias de Casas de Don Antonio en el capitulo 4 del titulo 6 distinguen cinco distintas Zonas en suelo No Urbanizable, atendiendo al grado de protección, correspondiendo el nivel mínimo de protección a la Zona de Protección Básica (SNU), y cuatros niveles de protección: SNUP-1, SNUP-2, SNUP-3 y una zona de protección de infraestructuras (Nivel 4). Como se ha dicho arriba la presente modificación afecta exclusivamente a las condiciones de edificación establecidas para los terrenos comprendidos en Zona de Protección Básica (SNU) y a la Zona de Protección Especial Nivel 1, (SNUP-1)

El articulo 1.2.3. de las N.U.R., incluido dentro del Capítulo 2 "Clasificación del suelo" del titulo 1, al referirse a las distintas Zonas de Protección en Suelo No Urbanizable dice:

> *a/ Zona de Protección Básica (SNU): "Categoría … no precisada de una protección especial, pero para la que se dictan normas que regulan las edificaciones usos e instalaciones que puedan ubicarse sobre ella, por permitirlo así la legislación vigente."*
>
> *b/ Zona de Protección Especial, nivel 1 (SNUP-1): "Esta calificación se aplica a territorio que, …, se sitúan en un nivel intermedio de protección…"*

14 MAR 2011

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE ORIGEN
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAR. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

mancomunidad integral
Sierra de Montánchez

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
C/ Pepito Sánchez s/n (Centro Cívico), C.P.: 10.272
Ruanes (Cáceres)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASAS DE DON ANTONIO - (CÁCERES)
Plaza de España, s/n, C.P.: 10162 – Casas de don Antonio (Cáceres) Telf.: 927383194. Fax.: 927383332

La modificación presentada pretende, al disminuir la parcela mínima a efectos edificatorios en el Suelo No Urbanizable posibilitar la ubicación de aquellas actividades, que por sus características, deban situarse distanciadas del núcleo de población, así mismo, facilitar la implantación de actividades de transformación de productos agrícolas y ganaderos, con la consiguiente creación de empleo estable y fomento del desarrollo económico y social (que hasta ahora se ha visto limitada, como se he dicho más arriba, por la excesiva superficie exigida para la implantación) persiguiéndose con esta medida la mejora del bienestar de la población y motivar un previsible crecimiento económico que necesariamente redundará en una mejora de nivel de vida en el Municipio. Debe recordarse que la mayor parte de la actividad productiva del municipio esta basada en la producción agroganadera.

Las condiciones que se pretenden establecer con la presente modificación resultan plenamente adaptadas al contenido del artículo 26 de la LSOTEX.:

Se establece una superficie mínima de parcela para la edificación de Vivienda Unifamiliar de 15.000 m² en SNU, la superficie que para esta categoría de suelo establece el articulo 26.1.1.a) se modifica la ocupación máxima reduciéndola al 2% para adecuarla al artículo mencionado de la LSOTEX. En SNUP-1 se establece también una superficie de parcela de 15.000m², plenamente adaptada a lo dispuesto en la LSOTEX. No se ha considerado necesario establecer una superficie mayor para esta categoría de suelo, a la vista de que la ley no establece distinciones en este aspecto entre suelo no urbanizable común y protegido y de que las condiciones recogidas tanto en la Ley como en las N.U.R. garantizan suficientemente la preservación del carácter rural de este suelo y la no formación de núcleo de población.

Se establece una superficie mínima de parcela para la edificación destinada a actividad industrial de 15.000 m² de SNU, única categoría de suelo donde se permite dicha actividad, en consonancia con lo establecido en el artículo 26.1.1.b) que dice *"La funcionalmente indispensable para las construcciones e instalaciones correspondiente, que nunca podrá ser inferior a la prescrita para vivienda familiar,..."*

Con la reducción de la parcela mínima para el uso industrial o terciario se pretende, en lo relativo a la implantación de actividades, eliminar el obstáculo que supone la excesiva superficie requerida para las mismas en el SNU, que ha supuesto un grave inconveniente para el desarrollo económico del municipio.

La reducción de parcela para la edificación de vivienda unifamiliar pretende a su vez eliminar las injustificadas diferencias de superficie requerida para este uso, en relación con la exigible en los municipios limítrofes. Basta comprobar que el Plan General de Albalá y las Normas Subsidiarias de Alcuéscar, establecen una superficie a los efectos que nos ocupa de 15.000 m² tanto en Suelo No Urbanizable Común como en el Protegido, donde se permite este uso. Con ello se persigue dar cumplimiento al mandato constitucional dirigido a los poderes públicos para promover la igualdad de los individuos y los grupos en los que se integra, así como homogeneizar en la medida de lo posible, el régimen urbanístico del suelo a nivel supramunicipal, evitando de esta

14 MAR 2011

forma las disfunciones que pudiera generar la exigencia de requisitos mas restrictivos en suelos con características similares y situados a escasa distancia uno de otros.
En Casas de Don Antonio existe una demanda de vivienda unifamiliar con funciones de segunda residencia destinadas a ser ocupadas principalmente en la temporada estival por parte de lo naturales de la población que habitualmente residen fuera de ésta por motivos laborales, así como por aquellos ciudadanos que habiendo terminado su vida laboral pretenden retornar durante temporadas más o menos prolongadas, a su localidad natal. Una adecuada respuesta a dicha demanda producirá, sin duda el consiguiente desarrollo del sector servicios, generándose un nuevo elemento que contribuya al desarrollo económico de municipio, y así mismo, se fomenta la adecuada conservación de los valores naturales presentes en el Suelo No Urbanizable, al quedar sujeta la implantación de uso a las condiciones establecidas en la calificación urbanística previa a la concesión de licencia municipal.

Se han modificado igualmente las superficies mínimas exigibles en el resto de usos contemplados en la normativa urbanística, teniendo en cuenta asimismo que según el *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 parcela mínima exigible en terreno de Secano es de 8 Has. y para terrenos de Regadío 1,5 Has.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAR. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

14 MAR 2011

1.8.- ESTUDIO ABREVIADO DE IMPACTO AMBIENTAL

No procede al no afectar la modificación a situaciones de riesgo medioambiental desfavorable, no obstante al estar en esos tipos de suelo (SNU), será preceptivo presentar informe favorable medioambiental en función del uso que se pretenda implantar.

No obstante deberá solicitarse informe sectorial, al menos, de la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAR. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación
del Territorio

14 MAR 2011

2.- REDACCIÓN ACTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Artículos 6.4.1. y 6.4.2. de las vigentes NN.SS de Casas de Don Antonio.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en su sesión de fecha
acordó aprobar definitivamente este documento de conformidad con lo señalado en el
Mérida 31 MAR. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

14 MAR 2011

Artículo 6.3.3.-Retranqueos.
No se permite ningún tipo de retranqueo con respecto a las alineaciones fijadas.

Artículo 6.3.4.- Parcela mínima.
Se establece como superficie de parcela mínima 100 m^2, a excepción de aquellas parcelas con menor superficie, recogidas en el Catastro de la Propiedad Urbana a la aprobación de estas Normas.

Artículo 6.3.5.- Frente mínimo.
Se establece como frente mínimo 8 m, a excepción de aquellas parcelas con menor frente, recogidas en el Catastro de la Propiedad Urbana, a la aprobación de estas Normas.

Artículo 6.3.6.- Fondo mínimo.
Se establece un fondo mínimo de 10 m, a excepción de aquellas parcelas con menor fondo, recogidas en el Catastro de la Propiedad Urbana, a la aprobación de estas Normas.

Artículo 6.3.7.- Número de plantas.
Se establece para toda la edificación un número máximo de 2 plantas.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en su sesión de
acordó aprobar definitivamente este documento.
Mérida 31 MAR. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Artículo 6.3.8.- Altura de cornisa.
Se establece como altura máxima de cornisa 7.00 m.

Artículo 6.3.9.- Voladizos.
Solo se permiten balcones y miradores que cumplan las condiciones establecidas en el Art. 5.1.17 de estas Normas.

Artículo 6.3.10 Fondo máximo edificable.
No se establece fondo máximo edificable, debiendo ser el resultado del cumplimiento de las condiciones del Decreto 195/1.999 sobre Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Viviendas.
En planta baja de edificios de nueva planta con uso de local comercial, será obligatoria la existencia de un patio de ventilación de superficie mínima 5 m^2 y luces rectas mínimas de 2m.

Artículo 6.3.11.- Ocupación de solar.
No se establece, específicamente, la ocupación máxima del solar, debiendo ser ésta la resultante de la aplicación de las condiciones anteriores.

CAPITULO 4.- CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 6.4.1.- Zona de Protección Básica (SNU).
a)- Usos permitidos: El uso característico de la Zona de Protección Básica es la explotación agropecuaria

14 MAR 2011

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acuerda aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAR. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

y forestal. Por ello, en esta zona se podrán autorizar con licencia municipal las construcciones destinadas

a explotaciones agropecuarias (AGR), con las condiciones establecidas en el punto d) además de cumplir las normas que según Ley protegen: Cauces de agua, Vías pecuarias y Caminos rurales, Carreteras y Ferrocarriles, Red de transporte de energía Eléctrica, etc.

b)- Usos autorizables: Podrán implantarse con autorización de la Comisión de Urbanismo previa a la licencia municipal, que se concederá valorando el cumplimiento de las condiciones establecidas en el punto d), los siguientes usos:
- Infraestructuras y Obras Públicas (O.P), así como las edificaciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, mantenimiento servicio.
- Dotaciones (DOT.), equipamientos comunitarios o turísticos, tanto de naturaleza pública como privada.
- Industrial (IND.), Incluyendo las edificaciones e instalaciones vinculadas a las actividades extractivas o al reciclaje de los residuos urbanos o industriales.
- Residencial (V.U.), como vivienda unifamiliar aislada o vinculada a una explotación agropecuaria.

c)- Usos prohibidos: Los restantes, singularmente las viviendas colectivas o adosadas, así como las parcelaciones urbanísticas, entendidas como la división de terrenos en dos o más lotes, de forma que impliquen una transformación de la naturaleza rústica de los terrenos.

d)- Condiciones de la edificación:

Tipo de edificación	AGR.	DOT.	O.P.	IND.	V.U.
Parcela mínima	15.000 m²	10.000 m²	1.000 m²	50.000 m²	50.000 m²
Ocupación máxima	1%	10%	2%	5%	0.5%
Retranqueos	15 m.	15 m.	5 m.	15 m.	15 m.
Altura máxima	7 m.	8 m.	4 m.	7 m.	6,5 m.
Nº máximo de plantas	1	2	1	1	2

e)- Otras condiciones:

- Todas las nuevas construcciones en la Zona de Protección Básica del Suelo No Urbanizable deberán cumplir las condiciones de habitabilidad y estéticas establecidas en los artículos de estas Normas.
- Las instalaciones de ganadería intensiva deberán contar con terrenos vinculados en superficie suficiente(a criterio de la administración competente en saneamiento), para absorber sus residuos sin peligro de contaminación de los acuíferos, o en su defecto justificar las instalaciones de depuración que garanticen similar resultado.

Artículo 6.4.2.- Zona de protección Especial, Nivel 1 (SNUP-1).
a)- Usos Permitidos: El uso característico en la Zona de Protección Especial, Nivel 1, es igualmente la producción agropecuaria y forestal; por ello, en esta zona de autorización también con licencia municipal

14 MAR 2011

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente esta documentación en la sesión de
Mérida 31 MAR. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación
del Territorio

las construcciones destinadas a explotaciones agropecuarias (AGR.), con las condiciones establecidas en el punto d).

b)- Usos autorizados: Los siguientes usos podrán implantarse con autorización de la Comisión de

Urbanismo previa a la licencia municipal, que se concederá en función de la idoneidad del emplazamiento, la ausencia de peligros medioambientales y el cumplimiento de las condiciones establecidas en el punto d).

- Infraestructuras y Obras Públicas (O.P), así como las edificaciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, mantenimiento y servicio cuyo emplazamiento fuera insustituible por otro situado fuera de la zona protegida.
- Dotaciones (DOT.), equipamientos comunitarios o turísticos, tanto de naturaleza pública como privada.
- Residencial (V.U.), como vivienda unifamiliar aislada o vinculada a una explotación agropecuaria.

c)- Usos prohibidos: Los restantes, singularmente las edificaciones industriales de cualquier tipo, así como las residenciales de tipo colectivo o adosado y las parcelaciones urbanísticas, entendidas como la división de terrenos en dos o más lotes, de forma que implique una transformación de la naturaleza rústica de los terrenos.

d)- Condiciones de la edificación:

Tipo de edificación	AGR.	O.P.	DOT.	V.U.
Parcela mínima	25.000 m²	1.000 m²	15.000 m²	80.000 m²
Ocupación máxima	1%	10%	10%	0,3%
Retranqueos	25 m	5 m	20 m	25 m
Altura máxima	7 m	4 m	8 m	6,5 m
Nº máximo de plantas	1	1	2	2

e)- Otras Condiciones:
- Nueva Construcción en la Zona de Protección Especial, nivel 1, deberá cumplir las condiciones de habitabilidad y estéticas establecidas en los artículos de estas Normas.
- Las instalaciones de ganadería intensiva deberán contar con terrenos vinculados en superficie suficiente (a criterio de la administración competente en saneamiento) para absorber sus residuos sin peligro de contaminación de los acuíferos, o en su defecto justificar las instalaciones de depuración que garanticen similar resultado.

Artículo 6.4.3.- Zona de Protección Especial., Nivel 2 (SNUP-2).

a)- Usos permitidos: El uso característico en la Zona de Protección Especial, Nivel 2, es tan sólo la producción agropecuaria y forestal extensiva, es decir, no precisada de edificación, así como el aprovechamiento turístico y recreativo.

b)- Usos autorizables: Los siguientes usos podrán implantarse con autorización de la Comisión de Urbanismo y posterior licencia municipal, que se concederán en función de la idoneidad del

14 MAR 2011

3.- REDACCIÓN MODIFICADA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Artículos 6.4.1. y 6.4.2. modificados de las vigentes NN.SS de Casas de Don Antonio.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAR. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

14 MAR 2011

Artículo 6.3.3.-Retranqueos.
No se permite ningún tipo de retranqueo con respecto a las alineaciones fijadas.

Artículo 6.3.4.- Parcela mínima.
Se establece como superficie de parcela mínima 100 m^2, a excepción de aquellas parcelas con menor superficie, recogidas en el Catastro de la Propiedad Urbana a la aprobación de estas Normas.

Artículo 6.3.5.- Frente mínimo.
Se establece como frente mínimo 8 m, a excepción de aquellas parcelas con menor frente, recogidas en el Catastro de la Propiedad Urbana, a la aprobación de estas Normas.

Artículo 6.3.6.- Fondo mínimo.
Se establece un fondo mínimo de 10 m, a excepción de aquellas parcelas con menor fondo, recogidas en el Catastro de la Propiedad Urbana, a la aprobación de estas Normas.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAR. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Artículo 6.3.7.- Número de plantas.
Se establece para toda la edificación un número máximo de 2 plantas.

Artículo 6.3.8.- Altura de cornisa.
Se establece como altura máxima de cornisa 7.00 m.

Artículo 6.3.9.- Voladizos.
Solo se permiten balcones y miradores que cumplan las condiciones establecidas en el Art. 5.1.17 de estas Normas.

Artículo 6.3.10 Fondo máximo edificable.
No se establece fondo máximo edificable, debiendo ser el resultado del cumplimiento de las condiciones del Decreto 113/2.009 sobre Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Viviendas.
En planta baja de edificios de nueva planta con uso de local comercial, será obligatoria la existencia de un patio de ventilación de superficie mínima 9 m^2 y luces rectas mínimas de 3m.

Artículo 6.3.11.- Ocupación de solar.
No se establece, específicamente, la ocupación máxima del solar, debiendo ser ésta la resultante de la aplicación de las condiciones anteriores.

CAPITULO 4.- CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 6.4.1.- Zona de Protección Básica (SNU).
a)- Usos permitidos: El uso característico de la Zona de Protección Básica es la explotación agropecuaria

14 MAR 2011

y forestal. Por ello, en esta zona se podrán autorizar con licencia municipal las construcciones destinadas

a explotaciones agropecuarias (AGR), con las condiciones establecidas en el punto d) además de cumplir las normas que según Ley protegen: Cauces de agua, Vías pecuarias y Caminos rurales, Carreteras y Ferrocarriles, Red de transporte de energía Eléctrica, etc.

b)- Usos autorizables: Podrán implantarse con autorización de la Comisión de Urbanismo previa a la licencia municipal, que se concederá valorando el cumplimiento de las condiciones establecidas en el punto d), los siguientes usos:
- Infraestructuras y Obras Públicas (O.P), así como las edificaciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, mantenimiento servicio.
- Dotaciones (DOT.), equipamientos comunitarios o turísticos, tanto de naturaleza pública como privada.
- Industrial (IND.), Incluyendo las edificaciones e instalaciones vinculadas a las actividades extractivas o al reciclaje de los residuos urbanos o industriales.
- Residencial (V.U.), como vivienda unifamiliar aislada o vinculada a una explotación agropecuaria.

c)- Usos prohibidos: Los restantes, singularmente las viviendas colectivas o adosadas, así como las parcelaciones urbanísticas, entendidas como la división de terrenos en dos o más lotes, de forma que impliquen una transformación de la naturaleza rústica de los terrenos.

d)- Condiciones de la edificación:

Tipo de edificación	AGR.		DOT.	O.P.	IND.	V.U.
Parcela mínima	secano	regadío	15.000 m²	15.000 m²	15.000 m²	15.000 m²
	80.000m²	15.000m²				
Ocupación máx.	1%		10%	2%	5%	2%
Retranqueos	15 m		15 m	5 m	15 m	15 m
Altura máxima	7 m		8 m	4 m	7 m	6,5 m
Nº máximo de plantas	1		2	1	1	2

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente esta Norma en sesión de
Mérida 31 MAR. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

e)- Otras condiciones:

- Todas las nuevas construcciones en la Zona de Protección Básica del Suelo No Urbanizable deberán cumplir las condiciones de habitabilidad y estéticas establecidas en los artículos de estas Normas.
- Las instalaciones de ganadería intensiva deberán contar con terrenos vinculados en superficie suficiente(a criterio de la administración competente en saneamiento), para absorber sus residuos sin peligro de contaminación de los acuíferos, o en su defecto justificar las instalaciones de depuración que garanticen similar resultado.

Artículo 6.4.2.- Zona de protección Especial, Nivel 1 (SNUP-1).
a)- Usos Permitidos: El uso característico en la Zona de Protección Especial, Nivel 1, es igualmente la producción agropecuaria y forestal; por ello, en esta zona de autorización también con licencia municipal

14 MAR 2011

las construcciones destinadas a explotaciones agropecuarias (AGR.), con las condiciones establecidas en el punto d).

b)- Usos autorizados: Los siguientes usos podrán implantarse con autorización de la Comisión de

Urbanismo previa a la licencia municipal, que se concederá en función de la idoneidad del emplazamiento, la ausencia de peligros medioambientales y el cumplimiento de las condiciones establecidas en el punto d).

- Infraestructuras y Obras Públicas (O.P), así como las edificaciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, mantenimiento y servicio cuyo emplazamiento fuera insustituible por otro situado fuera de la zona protegida.
- Dotaciones (DOT.), equipamientos comunitarios o turísticos, tanto de naturaleza pública como privada.
- Residencial (V.U.), como vivienda unifamiliar aislada o vinculada a una explotación agropecuaria.

c)- Usos prohibidos: Los restantes, singularmente las edificaciones industriales de cualquier tipo, así como las residenciales de tipo colectivo o adosado y las parcelaciones urbanísticas, entendidas como la división de terrenos en dos o más lotes, de forma que implique una transformación de la naturaleza rústica de los terrenos.

d)- Condiciones de la edificación:

Tipo de edificación	AGR.		O.P.	DOT.	V.U.
Parcela mínima	secano	regadío	15.000 m²	15.000 m²	15.000 m²
	80.000m²	15.000m²			
Ocupación máxima	1%		10%	10%	2%
Retranqueos	25 m		5 m	20 m	25 m
Altura máxima	7 m		4 m	8 m	6,5 m
Nº máximo de plantas	1		1	2	2

e)- Otras Condiciones:
- Nueva Construcción en la Zona de Protección Especial, nivel 1, deberá cumplir las condiciones de habitabilidad y estéticas establecidas en los artículos de estas Normas.
- Las instalaciones de ganadería intensiva deberán contar con terrenos vinculados en superficie suficiente (a criterio de la administración competente en saneamiento) para absorber sus residuos sin peligro de contaminación de los acuíferos, o en su defecto justificar las instalaciones de depuración que garanticen similar resultado.

Artículo 6.4.3.- Zona de Protección Especial., Nivel 2 (SNUP-2).

a)- Usos permitidos: El uso característico en la Zona de Protección Especial, Nivel 2, es tan sólo la producción agropecuaria y forestal extensiva, es decir, no precisada de edificación, así como el aprovechamiento turístico y recreativo.

b)- Usos autorizables: Los siguientes usos podrán implantarse con autorización de la Comisión de Urbanismo y posterior licencia municipal, que se concederán en función de la idoneidad del

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAR. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: [illegible] 31 MAR 2011

mancomunidad integral
Sierra de Montánchez

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA,
ARQUITECTURA Y TERRITORIO
C/ Pepito Sánchez s/n (Centro Cívico), C.P.: 10.272
Ruanes (Cáceres)

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASAS DE DON ANTONIO - (CÁCERES)

Plaza de España, s/n, C.P.: 10162 – Casas de don Antonio (Cáceres) Telf.: 927383194. Fax.: 927383332

Modificación Nº3

Ruanes, 31 de enero de 2.011
El equipo de la M.C.S.U.V.A.T.

MANCOMUNIDAD SIERRA DE MONTÁNCHEZ O.G.U.V.A.T. RUANES (Cáceres)

Fdo: José L. Galán Hdez.
Arquitecto

Fdo: Marián Bernal Chanclón
Asesora Jurídica

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAR. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

14 MAR 2011

PÁGINA A REFNUDIR

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAR. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación
del Territorio

Artículo 6.3.3.-Retranqueos.
No se permite ningún tipo de retranqueo con respecto a las alineaciones fijadas.

Artículo 6.3.4.- Parcela mínima.
Se establece como superficie de parcela mínima 100 m^2, a excepción de aquellas parcelas con menor superficie, recogidas en el Catastro de la Propiedad Urbana a la aprobación de estas Normas.

Artículo 6.3.5.- Frente mínimo.
Se establece como frente mínimo 8 m, a excepción de aquellas parcelas con menor frente, recogidas en el Catastro de la Propiedad Urbana, a la aprobación de estas Normas.

Artículo 6.3.6.- Fondo mínimo.
Se establece un fondo mínimo de 10 m, a excepción de aquellas parcelas con menor fondo, recogidas en el Catastro de la Propiedad Urbana, a la aprobación de estas Normas.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 31 MAR. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Artículo 6.3.7.- Número de plantas.
Se establece para toda la edificación un número máximo de 2 plantas.

Artículo 6.3.8.- Altura de cornisa.
Se establece como altura máxima de cornisa 7.00 m.

Artículo 6.3.9.- Voladizos.
Solo se permiten balcones y miradores que cumplan las condiciones establecidas en el Art. 5.1.17 de estas Normas.

Artículo 6.3.10 Fondo máximo edificable.
No se establece fondo máximo edificable, debiendo ser el resultado del cumplimiento de las condiciones del Decreto 113/2.009 sobre Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Viviendas.
En planta baja de edificios de nueva planta con uso de local comercial, será obligatoria la existencia de un patio de ventilación de superficie mínima 9 m^2 y luces rectas mínimas de 3 m.

Artículo 6.3.11.- Ocupación de solar.
No se establece, específicamente, la ocupación máxima del solar, debiendo ser ésta la resultante de la aplicación de las condiciones anteriores.

CAPITULO 4.- CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 6.4.1.- Zona de Protección Básica (SNU).
a)- Usos permitidos: El uso característico de la Zona de Protección Básica es la explotación agropecuaria y forestal. Por ello, en esta zona se podrán autorizar con licencia municipal las construcciones destinadas

a explotaciones agropecuarias (AGR), con las condiciones establecidas en el punto d) además de cumplir las normas que según Ley protegen: Cauces de agua, Vías pecuarias y Caminos rurales, Carreteras y Ferrocarriles, Red de transporte de energía Eléctrica, etc.

b)- Usos autorizables: Podrán implantarse con autorización de la Comisión de Urbanismo previa a la licencia municipal, que se concederá valorando el cumplimiento de las condiciones establecidas en el punto d), los siguientes usos:
- Infraestructuras y Obras Públicas (O.P), así como las edificaciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, mantenimiento servicio.
- Dotaciones (DOT.), equipamientos comunitarios o turísticos, tanto de naturaleza pública como privada.
- Industrial (IND.), Incluyendo las edificaciones e instalaciones vinculadas a las actividades extractivas o al reciclaje de los residuos urbanos o industriales.
- Residencial (V.U.), como vivienda unifamiliar aislada o vinculada a una explotación agropecuaria.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
Mérida 31 MAR. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Miguel Ángel Campos Rodas

c)- Usos prohibidos: Los restantes, singularmente las viviendas colectivas o adosadas, así como las parcelaciones urbanísticas, entendidas como la división de terrenos en dos o más lotes, de forma que impliquen una transformación de la naturaleza rústica de los terrenos.

d)- Condiciones de la edificación:

Tipo de edificación	AGR.		DOT.	O.P.	IND.	V.U.
Parcela mínima	secano	regadío	15.000 m²	15.000 m²	15.000 m²	15.000 m²
	80.000m²	15.000m²				
Ocupación máx.	1%		10%	2%	5%	2%
Retranqueos	15 m		15 m	5 m	15 m	15 m
Altura máxima	7 m		8 m	4 m	7 m	6,5 m
Nº máximo de plantas	1		2	1	1	2

e)- Otras condiciones:

- Todas las nuevas construcciones en la Zona de Protección Básica del Suelo No Urbanizable deberán cumplir las condiciones de habitabilidad y estéticas establecidas en los artículos de estas Normas.
- Las instalaciones de ganadería intensiva deberán contar con terrenos vinculados en superficie suficiente(a criterio de la administración competente en saneamiento), para absorber sus residuos sin peligro de contaminación de los acuíferos, o en su defecto justificar las instalaciones de depuración que garanticen similar resultado.

Artículo 6.4.2.- Zona de protección Especial, Nivel 1 (SNUP-1).
a)- Usos Permitidos: El uso característico en la Zona de Protección Especial, Nivel 1, es igualmente la producción agropecuaria y forestal; por ello, en esta zona se autorizarán también con licencia municipal las construcciones destinadas a explotaciones agropecuarias (AGR.), con las condiciones establecidas en el punto d).

b)- Usos autorizados: Los siguientes usos podrán implantarse con autorización de la Comisión de

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente esta documento en la sesión de
Mérida 31 MAR. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación
del Territorio

Urbanismo, previa a la licencia municipal, que se concederá en función de la idoneidad del emplazamiento, la ausencia de peligros medioambientales y el cumplimiento de las condiciones establecidas en el punto d).

- Infraestructuras y Obras Públicas (O.P), así como las edificaciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, mantenimiento y servicio cuyo emplazamiento fuera insustituible por otro situado fuera de la zona protegida.
- Dotaciones (DOT.), equipamientos comunitarios o turísticos, tanto de naturaleza pública como privada.
- Residencial (V.U.), como vivienda unifamiliar aislada o vinculada a una explotación agropecuaria.

c)- Usos prohibidos: Los restantes, singularmente las edificaciones industriales de cualquier tipo, así como las residenciales de tipo colectivo o adosado y las parcelaciones urbanísticas, entendidas como la división de terrenos en dos o más lotes, de forma que implique una transformación de la naturaleza rústica de los terrenos.

d)- Condiciones de la edificación:

Tipo de edificación	AGR.		O.P.	DOT.	V.U.
Parcela mínima	secano	regadío	15.000 m²	15.000 m²	15.000 m²
	80.000m²	15.000m²			
Ocupación máxima	1%		10%	10%	2%
Retranqueos	25 m		5 m	20 m	25 m
Altura máxima	7 m		4 m	8 m	6,5 m
Nº máximo de plantas	1		1	2	2

e)- Otras Condiciones:
- Nueva Construcción en la Zona de Protección Especial, nivel 1, deberá cumplir las condiciones de habitabilidad y estéticas establecidas en los artículos de estas Normas.
- Las instalaciones de ganadería intensiva deberán contar con terrenos vinculados en superficie suficiente (a criterio de la administración competente en saneamiento) para absorber sus residuos sin peligro de contaminación de los acuíferos, o en su defecto justificar las instalaciones de depuración que garanticen similar resultado.

Artículo 6.4.3.- Zona de Protección Especial, Nivel 2 (SNUP-2).

a)- Usos permitidos: El uso característico en la Zona de Protección Especial, Nivel 2, es tan sólo la producción agropecuaria y forestal extensiva, es decir, no precisada de edificación, así como el aprovechamiento turístico y recreativo.

b)- Usos autorizables: Los siguientes usos podrán implantarse con autorización de la Comisión de Urbanismo y posterior licencia municipal, que se concederán en función de la idoneidad del emplazamiento, la ausencia de peligros medioambientales y el cumplimiento de las condiciones establecidas en el punto d).

- Construcciones destinadas a explotaciones agropecuarias (AGR.), agrícolas, ganaderas o forestales, vinculadas a la finca sobre la que se ubiquen, por lo que se excluyen las explotaciones de ganadería intensiva.

- Infraestructura y Obras Públicas (O. P.), así como las edificaciones e instalaciones vinculadas a su