AYUNTAMIENTO DE CORIA
SERVICIOS TÉCNICOS

Aprobado INICIALMENTE
por el Pleno el 03/09/12

El Secretario,

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 04 ABR 2013

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

Modificación nº 24 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de

CORIA

Nueva regulación de los límites de distancias que definen el carácter aislado de las edificaciones de interés social en el suelo no urbanizable

APROBADO PROVISIONALMENTE

14/01/2013

31 ENE 2013

INDICE

1. Objeto de modificación

2. Conveniencia e idoneidad de la modificación

2.1. Adecuación del procedimiento

2.2. Cumplimiento de los requisitos normativos sobre modificaciones de planeamiento

2.3. Objetivos de la modificación

3. Regulación actual de las edificaciones de interés social en el suelo no urbanizable

3.1. Artículo 6.5. de las normas generales par el suelo no urbanizable

4. Nueva regulación de las edificaciones de interés social en el suelo no urbanizable

4.1. Artículo 6.5. de las normas generales par el suelo no urbanizable

5. Evaluación de impacto ambiental de la modificación

AYUNTAMIENTO DE CORIA

Aprobado PROVISIONALMENTE

Pleno el 14/03/2013

El Secretario,

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 04 ABR 2013
El Director General de Arquitectura, Vivienda y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

03/09/12

NUEVA REGULACION DE LOS LIMITES DE DISTANCIAS QUE DEFINEN EL CARÁCTER AISLADO DE LAS EDIFICACIONES DE INTERES SOCIAL EN SUELO NO URBANIZABLE

1. Objeto de la modificación

El presente expediente tiene por objeto la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Coria, en cuanto a los límites establecidos para mantener el carácter aislado de la edificaciones de interés social en el suelo no urbanizable, en concreto las distancias a cualquier edificación ajena. Se entiende por edificación ajena, a aquella construcción o instalación que no está vinculada a la actividad o uso de las edificaciones de interés social a implantar.

Dicho parámetro se regula en el apartado b.) del artículo 6.5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Coria.

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
03/09/12
Mérida 04 ABR 2013
El Secretario,
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

2. Conveniencia e idoneidad de la modificación

2.1. Adecuación del procedimiento

A tenor de lo recogido por el artículo 76.1. de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LSOTEx), según el cual "corresponde al Municipio la formación y la adopción de proyectos de cualesquiera planes de ordenación urbanística de ámbito municipal, así como de sus modificaciones y revisiones", se considera pertinente la tramitación de la presente modificación puntual.

La alteración que se produce en las Normas Subsidiarias con la aprobación de este documento, se encuadra entre los que señala el punto 4 del artículo 154 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

La LSOTEx, establece en el apartado 1) del artículo 81. "Revisión de los planes de ordenación urbanística: concepto y procedencia", que la reconsideración total de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística y, en todo caso, de la ordenación estructural de los Planes Generales Municipales, requiere su revisión. Por tanto, dado que la presente modificación no supone dicha reconsideración total, ésta se considera procedente, no siendo causa para la revisión del Planeamiento urbanístico vigente.

La presente modificación mantiene el criterio mínimo de sostenibilidad regulado en la Disposición Transitoria curta del Real Decreto Legislativo 02/008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Suelo, en cuanto a que esta no supone un incremento de la trama urbana y de la población que únicamente se limita a establecer un parámetro de distancias para un uso no residencial en el suelo no urbanizable. Siguiendo con ese criterio de sostenibilidad el Planeamiento vigente no ha sufrido ninguna otra modificación en los últimos dos años que suponga un aumento del suelo urbano no consolidado o urbanizable y genere un incremento de la población prevista en el Planeamiento.

AYUNTAMIENTO DE CORIA
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR EL PLENO EN SESIÓN DE
14/01/2013
El Secretario.

2.2. Cumplimiento de los requisitos normativos sobre modificaciones de planeamiento

Según establece el apartado 1.3.2.1. de las Normas Subsidiarias, se entiende por modificación de las Normas toda alteración de sus determinaciones que no suponga una reconsideración de la globalidad de las mismas por no afectar, salvo de modo puntual, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

Por tanto, la alteración recogida en esta modificación no supone una reconsideración global de la ordenación, no afectando a elementos de la estructura general y orgánica del territorio, ni a la clasificación del suelo.

La presente modificación se limita a variar el régimen de distancias a edificaciones en el suelo no urbanizable para aquellas edificaciones de interés social y cuya regulación se recoge en el punto b) de 6.5. de las Normas Subsidiarias.

2.3. Objetivos de la modificación

El objetivo primordial de esta modificación es la de definir con mayor detalle el límite de distancias de las edificaciones de carácter social a aquellas ajenas en suelo no urbanizable, previa declaración del interés social. Esta determinación, recogida en el apartado b) del artículo 6.5. de las Normas Subsidiarias, establece que la distancia de las edificaciones de interés social a cualquier edificación existente ajena a la instalación será de 250 m. Se entiende que dicha regulación es muy genérica y tal vez demasiado restrictiva, ya que no establece márgenes en función de los usos de dichas edificaciones ajenas y su vinculación o no al uso o explotación del suelo. Teniendo en cuenta la estructura agraria y naturaleza del suelo que predomina en el T.M. de Coria, compuesta de terrenos de regadío que configuran en su mayor parte la vega del río Alagón , en los cuales predominan las construcciones vinculadas al carácter agrícola del suelo, tales como los antiguos almacenes y secaderos, que dado su predominio e intensidad en el suelo no urbanizable, dicha situación representan una restricción importante de cara a las edificaciones de interés social declaradas susceptibles de instalarse en el suelo no urbanizable común, dado el régimen de distancias establecido. Por tanto, dado el carácter genérico de dicho artículo en cuanto a la no consideración de las edificaciones ajenas y sus usos, así como su hegemonía y predominio en el suelo no urbanizable de Coria se entiende procedente modificar y regular dichas distancias en función del uso de las construcciones y con un carácter menos restrictivo al establecido.

Dicha modificación se considera procedente entendiendo que las edificaciones consideradas como de interés social, según las Normas Subsidiarias, son instalaciones cuyo uso serán industrial, comercial o de servicios, por lo que el hecho de disminuir las distancias entre edificaciones no supone un aumento de densidad de viviendas que ocasione o facilite las condiciones que constituyan un núcleo de población en suelo no urbanizable.

3. Regulación actual de las edificaciones de interés social en el suelo no urbanizable

3.1. Artículo 6.5. de las normas generales par el suelo no urbanizable.

6.5.- Edificaciones de interés social.

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
03/09/12
Mérida 04 ABR 2013
El Secretario,
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

El Secretario

Las edificaciones e instalaciones de cualquier tipo que se levanten en suelo no urbanizable tendrán siempre carácter de aisladas y respetarán la estructura parcelaria rural, no admitiéndose segregaciones de fincas con fines de edificación.

Las instalaciones de uso industrial, comercial o de servicios, y en general de cualquier uso que precise la previa declaración de interés social para su emplazamiento en suelo no urbanizable, se entenderá que son de carácter aislado cuando respeten los límites siguientes:

a) *La parcela sobre la que se instalen tendrá una superficie mínima de 1 hectárea.*

b) ***La distancia mínima a cualquier edificación existente ajena a la instalación será de 250 m.***

c) *La ocupación máxima de la parcela por edificaciones será del 15%.*

d) *La distancia a cualquier lindero será superior a la altura del edificio, con los mínimos señalados en el apartado 6.2 de esta Normativa.*

e) *Sobre cada parcela solo podrá levantarse una instalación, que podrá contar con uno o varios edificios, siempre que cumplan las condiciones anteriores.*

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
Mérida 04 ABR 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

4. Nueva regulación de las edificaciones de interés social en el suelo no urbanizable

4.1. Artículo 6.5. de las normas generales par el suelo no urbanizable.

6.5.- Edificaciones de interés social.

Las edificaciones e instalaciones de cualquier tipo que se levanten en suelo no urbanizable tendrán siempre carácter de aisladas y respetarán la estructura parcelaria rural, no admitiéndose segregaciones de fincas con fines de edificación.

Las instalaciones de uso industrial, comercial o de servicios, y en general de cualquier uso que precise la previa declaración de interés social para su emplazamiento en suelo no urbanizable, se entenderá que son de carácter aislado cuando respeten los límites siguientes:

a) *La parcela sobre la que se instalen tendrá una superficie mínima de 1 hectárea.*

b) ***La distancia mínima a cualquier edificación existente ajena a la instalación será:***

Usos de instalaciones ajenas	***Distancia mínima en metros***
A construcciones agrícola-ganadero	***75***
A construcciones de interés social	
A restos de usos incluidos residencial vivienda(1)	***100***

(1)Cuando el uso residencial vivienda esté vinculado a instalaciones agrícola-ganadero o bien, edificaciones de interés social, la distancia mínima a mantener será la exigida para el uso residencial y no al que se vincula dicha vivienda.

03/09/12

Ayuntamiento,

2013

c) *La ocupación máxima de la parcela por edificaciones será del 15%.*

d) *La distancia a cualquier lindero será superior a la altura del edificio, con los mínimos señalados en el apartado 6.2 de esta Normativa.*

e) *Sobre cada parcela solo podrá levantarse una instalación, que podrá contar con uno o varios edificios, siempre que cumplan las condiciones anteriores.*

5. Evaluación de impacto ambiental de la modificación

En cuanto al sometimiento de la modificación a evaluación ambiental, se entiende que a tenor de lo recogido por el artículo 6. Del Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, el cual desarrolla la Ley 05/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de Comunidad Autónoma de Extremadura, la misma no es susceptible de someterse a evaluación de impacto ambiental, ya que ésta no altera la clasificación del selo, ni es objeto de someterse a evaluación de impacto ambiental estratégica.

Coria, a 27 de agosto de 2.012

Fdo.:

Tomás Fresno Alba / Arquitecto

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 04 ABR 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

...AMIENTO DE CORIA
...PROVISIONALMENTE
...el Pleno el 14/01/2013
El Secretario,

03/09/12
...retario,

REFUNDIDO

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 04 ABR 2013

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

a) La parcela sobre la que se instalen tendrá una superficie mínima de 1 hectárea.

b) La distancia mínima a cualquier edificación existente ajena a la instalación será:

Usos de instalaciones ajenas	Distancia mínima en metros
A construcciones agrícola-ganadero	75
A construcciones de interés social	
A restos de usos incluidos residencial vivienda(1)	100

(1)Cuando el uso residencial vivienda esté vinculado a instalaciones agrícola-ganadero o bien, edificaciones de interés social, la distancia mínima a mantener será la exigida para el uso residencial y no al que se vincula dicha vivienda.

c) La ocupación máxima de la parcela por edificaciones será del 15%.

d) La distancia a cualquier lindero será superior a la altura del edificio, con los mínimos señalados en el apartado 6.2 de esta Normativa.

e) Sobre cada parcela solo podrá levantarse una instalación, que podrá contar con uno o varios edificios, siempre que cumplan las condiciones anteriores.

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 04 ABR 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

6.6.- Parcelaciones urbanísticas.

Con independencia de la legislación agraria, y a efectos de lo dispuesto en el art. 96 de la Ley del Suelo, se considerará parcelación urbanística en suelo no urbanizable la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando la disposición y características de los mismos permita la formación de un núcleo de población según la definición de estas Normas. En concreto, y salvo que se inscriba en el Registro de la Propiedad la condición de inedificabilidad de los lotes resultantes, se prohíben las parcelaciones cuando alguno de los lotes tenga un tamaño inferior a 2,5 has.

6.7.- Suelo no urbanizable de protección especial agrícola.