MODIFICACIÓN PUNTUAL 002 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CAMPILLO DE LLERENA

MODIFICACIÓN DE DEFINICIÓN DE PARCELA HISTÓRICA.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento: "Modificación puntual 002 del Plan General Municipal de Campillo de Llerena comprende de la pag. 1 a la pag. 13, pag. 199, 208, 217, 227, fue aprobado inicialmente en sesión extraordinaria de Pleno el 24.10.16 y aprobado provisionalmente en sesión ordinaria de Pleno el 5.7.17. Lo que certifico en Campillo de Llerena a dore de julio de 2017. La Secretaria Accital.

AYUNTAMIENTO DE CAMPILLO DE LLERENA SECRETARIA

Fdo. Consuelo Macías Hidalgo.

28 OCT 2017

CAMPILLO DE LLERENA - BADAJOZ.

PROMOTOR:	**Excmo. Ayuntamiento de Campillo de Llerena**
FECHA:	**FEBRERO 2016**
EQUIPO REDACTOR:	**OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO.**

17 JUL 2017

ÍNDICE

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA
1.1.- ANTECEDENTES
1.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE
1.3.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
1.4.- EMPLAZAMIENTO
1.5.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN
1.6.- ESTUDIO, INFORME O EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
2.2.- MARCO LEGAL: CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

3.- TEXTOS ACTUALES A MODIFICAR

4.- TEXTOS MODIFICADOS

5.- TEXTOS PARA REFUNDIR

26 OCT 2017
Urbanismo y Ordenación del Territ

17 JU

1.-MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. ANTECEDENTES

Se redacta la siguiente Modificación Puntual del Plan General de Campillo de Llerena por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Campillo de Llerena a la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio de la Mancomunidad Integral de Aguas y Servicios de la Comarca de Llerena.

1.2. PLANEAMIENTO VIGENTE

El Municipio de Campillo de Llerena dispone de Plan General Municipal, aprobado definitivamente el día 29 de septiembre de 2011 y publicado en el DOE el 19 de diciembre de 2011.

26 OCT 2017

1.3.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Tras dos años desde la aprobación definitiva del Plan, se han detectado algunas deficiencias en la aplicación práctica del mismo, originando una grave repercusión a un grupo numeroso de vecinos.

Se intenta con esta modificación que se establezca un criterio homogéneo en la consideración de parcela histórica dentro del casco urbano del municipio, corrigiendo ciertas contradicciones detectadas en varios artículos de la normativa.

El presente documento se redacta con el objetivo de:

- Garantizar la permanencia y legalidad de las parcelas históricas según su definición en las condiciones generales de edificación de las normas urbanísticas,
- interpretar la intención del redactor conforme a la finalidad establecida, que no es otra que proteger parcelación histórica,
- contemplar los requisitos para su consideración de forma alternativa y no acumulativa, tal como se desprende de su definición, y de esta manera, aclarar las contradicciones detectadas en los artículos que la suceden.
- facilitar que la tipología de la oferta de solares se adecue de mejor forma a las cambiantes necesidades de la sociedad y se optimice la utilización del suelo ya urbanizado, o al menos que cuenten con los servicios urbanos exigibles, conforme a criterios de sostenibilidad ambiental, urbana y económica.

La modificación Puntual nº 002 del Plan General Municipal de Campillo de Llerena tiene por objeto la modificación de los siguientes artículos:

Artículos 5.2.2.1, 5.2.2.2, 5.2.2.3 y 5.2.2.4 en relación con el **artículo 2.3.1**. de las normas urbanísticas donde se señalan las condiciones complementarias para parcela mínima, pues existe discordancia entre ellos en cuanto a los requerimientos para la consideración de parcela histórica.

17 JUL 2...

Puesto que la modificación planteada no supone la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo establecida por las mismas que supongan una modificación sustancial de su contenido no estaríamos dentro del supuesto de revisión de la normativa marcados por el artículo 2.1.6.

Se trataría por tanto de una modificación tal y como se describe en el artículo 2.1.7 del Plan General Municipal: "Los meros reajustes puntuales que la ejecución del planeamiento demandare y cuantas cuestiones dimanen de los acuerdos adoptados en interpretación o aclaración de las determinaciones del Plan, no implican la reconsideración de su contenido." La modificación será llevada a cabo con la precisión establecida en la normativa vigente.

25 OCT 2017

1.4.- EMPLAZAMIENTO

La Modificación que ahora se plantea, propone cambios que afectan a los terrenos del término municipal que se hallan clasificados como suelo Urbano.

En el Plan General se recoge, entre otros aspectos de la ordenación, el ámbito geográfico de los terrenos que están clasificados como Suelo urbano, sin que la presente propuesta introduzca cambios en él.

1.5.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

Los Planos de Ordenación no se ven afectados por esta propuesta de Modificación.

Las modificaciones que se pretenden introducir en los artículos antes citados de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Campillo de Llerena se ubican en el TITULO 5 "ORDENACION DE CARÁCTER DETALLADO", CAPITULO 2 "CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANO," Sección 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR, y consisten en **asumir** la definición de parcela histórica tal como se establece en el artículo 2.3.1 de las normas urbanísticas, considerando de forma alternativa las condiciones exigidas para su catalogación, y no acumulativa, en lo referente a la excepción del cumplimiento dimensional de la parcela para poder edificar.

En este sentido, se consideran **edificables**, en todo caso, *<aquellas que, reuniendo los servicios urbanos exigibles, se consideren parcelas históricas, entendiendo por tales las que ya figuren en el catastro de hacienda vigente en la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan General, o hayan sido inscritas en el registro de la propiedad con fecha anterior a la citada publicación oficial, exigiéndose además, en caso de edificación de viviendas, estudio previo demostrativo, a verificar por el Ayuntamiento, de que dichas viviendas cumplirán las condiciones higiénicas mínimas exigibles>.*

Con esta intención se propone el cambio en los artículos siguientes:

Primero: se modifica el **Artículo 5.2.2.1**, donde se establecen las condiciones edificatorias de carácter particular a los terrenos de suelo urbano destinados a **uso industrial,** dándole una nueva redacción al apartado "OTRAS DETERMINACIONES", dentro del parámetro de parcela mínima exigida.

17 JUL 2017

Segundo: se modifica el **Artículo 5.2.2.2,** donde se establecen las condiciones edificatorias de carácter particular a los terrenos de suelo urbano destinados a **uso residencial casco histórico,** dándole una nueva redacción al apartado "OTRAS DETERMINACIONES", dentro del parámetro de parcela mínima exigida.

Tercero: se modifica **el Artículo 5.2.2.3** donde se establecen las condiciones edificatorias de carácter particular a los terrenos de suelo urbano destinados a **uso residencial ensanche dándole** una nueva redacción al apartado "OTRAS DETERMINACIONES", dentro del parámetro de parcela mínima exigida.

Cuarto: se modifica el Artículo **5.2.2.4** donde se establecen las condiciones edificatorias de carácter particular a los terrenos de suelo urbano destinados a **uso equipamiento dotacional, dándole** una nueva redacción al apartado "OTRAS DETERMINACIONES", dentro del parámetro de parcela mínima exigida.

1.6. ESTUDIO, INFORME O EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

El carácter de la modificación propuesta no requiere Evaluación de Impacto Ambiental. No concurre ninguna de las circunstancias previstas en el art. 5 del Decreto 54/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.



17 JUL 2017

25 OCT 2017

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

La experiencia adquirida hasta la fecha en la aplicación práctica del Plan General de Campillo de Llerena aconseja un replanteamiento de determinados aspectos de las Normas que, manteniendo intactas las señas de identidad del modelo vigente permitan corregir ciertos errores o contradicciones que impiden aplicar la normativa de manera coherente.

La modificación pretendida consolida la garantía incardinada en el art. 2.3.1 consistente en el derecho a edificar a un número de parcelas históricas que se vieron avanzar hacia una ordenación del suelo URBANO que las dejaba fuera de ordenación por no cumplir los parámetros de parcela mínima.

Con la propuesta presentada se pretende hacer frente a una demanda exigida, tanto por la administración municipal como por la vecindad, que permitirá un desarrollo óptimo de la superficie edificable del municipio en suelo urbano.

Según los artículos 5.2.2.1, 5.2.2.2, 5.2.2.3 y 5.2.2.4 se establece como condición única para ser edificable a una parcela que no cumpla las dimensiones de mínima, el haber sido escriturada antes de la aprobación definitiva del Plan General Municipal, con la intención de proteger la parcelación histórica del núcleo urbano.

Dicha condición no coincide con la letra del artículo 2.3.1, donde se establecen las condiciones generales para parcelar y se define la parcela histórica, conceptuándose la misma como aquella que esté incluida en el catastro vigente o escriturada antes de la aprobación definitiva del PGM, siendo ambos requisitos independientes entre sí.

De tal manera, que el artículo 2.3.1 considera que la parcela histórica es aquella que o bien se encuentra escriturada antes de la aprobación del plan, o bien aparece en el catastro de urbana, estableciendo una alternancia en el cumplimiento de dichos requisitos y no la exigencia acumulada de ambos.

De igual manera, si lo que se pretende proteger en los artículos 5.2.2.1, 5.2.2.2, 5.2.2.3 y 5.2.2.4, es la parcelación histórica en el municipio, no tiene sentido la interpretación que se le da al excluir con la misma a una serie de parcelas que si bien han estado contribuyendo como urbanas hasta dicha fecha no figuraban como tal en el registro de la propiedad.

Se interpreta el propósito del redactor en anuencia con la definición primitiva de parcela histórica, mas una redacción desafortunada en esta parte de la normativa ha traído consigo la desconsideración de esta atribución a un gran número de ellas, con la consecuencia de haber quedado fuera de ordenación y sin posibilidad de ser edificadas, resultando paradójico que no se vean favorecidas por dicha condición, por un acto que no resulta obligatorio para el ciudadano y que resulta esencial, según estos artículos, para su determinación.

Esta contradicción en la norma, se considera un error en la redacción, teniendo en cuenta la voluntariedad innata en el acto de inscripción en el registro de la propiedad, que si bien es una institución administrativa destinada a contener la publicidad oficial de la situación jurídica de los bienes inmuebles, no hay que olvidar que, a efectos de acreditar la titularidad de la propiedad o existencia de parcelas antes de la aprobación del plan , no es el único medio del que se sirve la administración para ello, como se constata en el artículo 76.2 del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana:

17 JUL 2017

Art. 76.2."A efectos de determinación de las titularidades, se aplicarán las normas de la expropiación forzosa. Estas mismas normas se aplicarán para resolver las cuestiones de capacidad y representación de los interesados."

Y según el artículo 3 de la Ley de Expropiación Forzosa:

Artículo 3
1. Las actuaciones del expediente expropiatorio se entenderán, en primer lugar, con el propietario de la cosa o titular del derecho objeto de la expropiación.

*2. Salvo prueba en contrario, la Administración expropiante considerará propietario o titular a quien con este carácter conste en **registros públicos** que produzcan presunción de titularidad, que sólo puede ser destruida judicialmente, o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en **registros fiscales** o, finalmente, al que lo sea pública y notoriamente.*

Dicha propuesta favorece al municipio, tanto desde el punto de vista económico, como social, y obedece a la necesidad de materializar la excepción al cumplimiento dimensional de parcela mínima en el caso de las parcelas históricas. Ello permitirá el desarrollo edificatorio del suelo urbano, mermado en gran medida por su diferente calificación a lo largo del articulado de las normas.

La modificación tiene por objeto modificar los artículos 5.2.2.1, 5.2.2.2, 5.2.2.3 y 5.2.2.4 y establecer en los mismos la excepción de parcela histórica tal como viene definida en el art. 2.3.1. De las disposiciones generales, sin variación del resto de parámetros exigidos.

Por otro lado la actual situación financiera y en especial la del mercado inmobiliario, hacen necesario dicha adaptación de articulado a fin de evitar vacíos urbanos que sin lugar a dudas se producirían en la situación actual, de manera que se facilite la futura ejecución de la edificación suponiendo, además, una más que necesaria reactivación del mercado laboral que potenciará económicamente al municipio, tanto directamente, a través de los beneficios económicos que pueda suponer, por la recaudación de impuestos y tasas, como indirectamente por la reactivación del mercado laboral en el sector de la construcción, que puede conllevar dicha implantación.

El presente proyecto de modificación del Plan general tiene por finalidad adaptar la normativa establecida en las disposiciones generales sobre condiciones de parcelación en suelo urbano y la establecida en las disposiciones de ordenación específica.

En definitiva, la nueva redacción se ajusta a criterios de racionalidad y mejor satisfacción del interés general, posibilita un uso acorde con las prescripciones de la LSOTEX para el suelo urbano, para que los usos del mismo se adapten a la realidad social sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria y cumplen los objetivos considerados en las normas vigentes.



17 JUL 2017

2.2.-MARCO LEGAL. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

El contenido de la Modificación Puntual se ajusta a lo dispuesto por la Ley 15/2001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LSOTEX). Es de aplicación el artículo 80 "Régimen de innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística" y en concreto el 80.1. "...*Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones...*".

La propuesta de Modificación no se ve afectada por el contenido de los artículos 27 al 30, ni 103 y 105 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (en adelante RPLANEX).

Esta innovación de Planeamiento no altera los criterios territoriales básicos de la LSOTEX, sus objetivos ni las determinaciones relativas a la definición del esquema de articulación territorial, y puesto que no afecta a las determinaciones de la ordenación estructural, debe considerarse comprendida en el apartado 1 del artículo 104 del mencionado texto legal, valga esto último en relación a lo dispuesto en el artículo 82.1 de la LSOTEX y por lo tanto tiene el carácter de Modificación, cumpliéndose a la vez lo establecido por el artículo 67 de la LSOTEX y lo dispuesto en el artículo 2.1.7 del Plan general :

> *"Se entiende por Modificación del Plan General toda reconsideración del contenido del mismo no subsumible en el artículo anterior. Los meros reajustes puntuales que la ejecución del planeamiento demandare y cuantas cuestiones dimanen de los acuerdos adoptados en interpretación o aclaración de las determinaciones del Plan, no implican la reconsideración de su contenido.*
>
> *En todo caso, la modificación deberá concretar si afecta a la Ordenación Estructural o a la Ordenación Detallada del Plan General, a los efectos de su posterior tramitación. En cualquier caso las modificaciones habrán de realizarse dentro del marco normativo descrito en el artículo 82 de la LSOTEX.*
>
> *Cuando se produzca la aprobación de un instrumento supramunicipal de ordenación territorial que afecte total o parcialmente al territorio municipal y no sea necesaria la revisión consecuente del Plan General, se procederá a la modificación puntual de sus determinaciones en los términos en que se fuese necesario.*
>
> *Toda modificación deberá basarse en motivos de interés general y contendrá una descripción pormenorizada de sus determinaciones y una justificación expresa de su razón y fundamento.*
>
> *La modificación del Plan General Municipal deberá contener el grado de precisión del propio Plan.*
>
> *El Ayuntamiento podrá aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de Pleno adoptado sin mayores formalidades, versiones completas y actualizadas de los Planes que hayan sufrido modificaciones."*

De igual forma, la Modificación propuesta no se ve afectada por el contenido del artículo 74 de la LSOTEX ya que no aumenta ni el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno, ni desafecta el suelo de un destino público, ni descalifica terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, por lo que no es necesario contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento.

La formulación y tramitación de la presente Modificación Puntual de del Plan General de Campillo de Llerena deberá realizarse conforme a lo previsto en los artículos 76 a 82 de la

17 JUL 2017

LSOTEX y a lo dispuesto al respecto en el Título Cuarto: Tramitación de los Instrumentos de Ordenación, artículo 108 y siguientes del RPLANEX.

Por otra parte, entendiendo el planeamiento como instrumento al servicio de la comunidad a la que se destina, se justifica que, mediante el cumplimiento de los mecanismos reglamentarios previstos en el ordenamiento urbanístico, se adopten medidas como las propuestas que den respuesta a la realidad actual.

Así pues, la modificación puntual cumple con las reglas establecidas en el art. 80.5 de la LSOTEX ya que la conveniencia de esta modificación está claramente justificada si partimos de que la iniciativa es pública tanto, por el hecho de que es el propio Ayuntamiento el que pretende que la legislación no suponga un obstáculo en el desarrollo de la ordenación urbanística, como por el mismo Gobierno de Extremadura al llevar a cabo en su Ley del suelo una regulación de la edificación y rehabilitación urbana justificados en la Exposición de motivos de la Ley, que incluye como tercer objetivo una Gestión eficaz de la producción de ciudad, con la finalidad, entre otras muchas, de edificar los solares vacantes.

En este sentido, el artículo 4 de la LSOTEX señala entre los fines de toda actuación pública de regulación del uso y aprovechamiento del suelo o de utilización de éste:

> ***f)*** *Mantener y mejorar la calidad del entorno urbano, regulando los usos del suelo, las densidades, alturas y volúmenes, dotaciones públicas, actividades productivas, comerciales, de transporte, ocio, turísticas o de otra índole, con el fin de promover un progreso económico y social equilibrado y sostenible, en un entorno residencial diversificado, asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio."*

El artículo 5 del mismo texto enumera entre los fines de la actuación pública de carácter urbanístico:

> *"b) Vincular la utilización del suelo, en coherencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, a los destinos públicos o privados congruentes con la calidad del medio urbano o natural."*

En el mismo sentido el artículo 4 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana dice:

> *"Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo. El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia".*

La introducción de estos cambios contribuyen de forma efectiva al cumplimiento de los fines arriba señalados, en cuanto que permite la compatibilización entre la conservación y la protección de las condiciones ambientales y el necesario desarrollo económico y social de las poblaciones rurales, suponiendo una más que necesaria reactivación del mercado laboral y constituyendo a su vez una forma racional del uso del suelo.

La Modificación propuesta es la segunda presentada desde la aprobación del Plan General Municipal por lo que no resulta necesaria la presentación de la versión completa y actualizada del mismo regulado en el artículo 82.5 de la LSOTEX y además la documentación gráfica del Plan no sufre cambios.

17 JUL 2017

3. TEXTOS ACTUALES A MODIFICAR:

En Los cuatro artículos siguientes se propone el mismo cambio, adaptar las condiciones de parcela mínima a la definición de parcelación histórica tal como se establece en el artículo 2.3.1 de las normas urbanística. En este sentido, se considerara edificable en todo caso aquellas que, cumpliendo los servicios urbanos exigibles, figuren en el catastro de hacienda vigente en la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan General Municipal o hayan sido inscritas en el registro de la propiedad con fecha anterior a la citada publicación oficial. En ambos casos, artículos a modificar y modificación propuesta, se subraya el párrafo que resulta afectado por el cambio.

- **Se modifica en el Artículo 5.2.2.1. Industrial (IND-1), el parámetro de parcela mínima, apartado: Otras determinaciones:**

"Se incluyen en esta zona normativa tanto los terrenos de Suelo Urbano sitos en el límite Este del casco de Campillo, ya destinados a uso industrial, como los pertenecientes al Sector de Suelo Urbanizable SR03, y que tras su desarrollo resultan de uso industrial.

.....

PARÁMETROS.

Parcela Mínima.....

.....;

Otras Determinaciones: ***Se considera edificable la parcela que cumpla la condición de haber sido incluida en el último catastro de urbana vigente; si esta parcela incumpliese las condiciones de parcela mínima admisible deberá haber sido escriturada con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes Normas para poder ser edificable****."*

- **Se modifica en el Artículo 5.2.2.2. Residencial Casco Antiguo (RC) el parámetro de parcela mínima, apartado: Otras determinaciones:**

"Se incluye en esta zona normativa el casco histórico de Campillo, constituido por un ámbito de uso exclusivo residencial y de servicios, que conserva una estructura urbana y arquitectónica de origen tradicional, albergando las principales edificaciones que componen el patrimonio histórico-cultural del municipio. Igualmente se integran en este área los terrenos residenciales pertenecientes a la ya gestionada (con carácter previo al presente planeamiento) UA-1, sólo pendiente de ejecución parcial de urbanización. Con la delimitación de esta zona se pretende preservar la parte más simbólica, antigua y representativa del núcleo urbano que debe ser conservada para asegurar la identidad propia de la población, y recoger la situación previa normativa de la citada UA-1. Así se señala como objetivo la protección de la trama urbana y de los valores tipológicos tradicionales de Campillo.

.....

PARÁMETROS.

Parcela Mínima.....

.....;

Otras Determinaciones: Se considera edificable la parcela que cumpla la condición de haber sido incluida en el último catastro de urbana vigente; si esta parcela incumpliese las condiciones de parcela

28 OCT 2017
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

17 JUL 2017

mínima admisible deberá haber sido escriturada con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes Normas para poder ser edificada. Con esta condición se pretende proteger la parcelación histórica del núcleo urbano."

- **Se modifica en el Artículo 5.2.2.3. Residencial *Ensanche (RE)* el parámetro de parcela mínima, apartado: Otras determinaciones**

"Se incluyen en esta zona normativa las áreas periféricas del casco de Campillo, definidas como zonas de crecimiento recientes de los mismos, o futuras áreas de expansión proyecta- das, constituidas por ámbitos de uso exclusivo residencial y de servicios.

.....

PARÁMETROS.

Parcela Mínima.....

.....:

Otras Determinaciones: Se considera edificable la parcela que cumpla la condición de haber sido incluida en el último catastro de urbana vigente; si esta parcela incumpliese las condiciones de parcela mínima admisible deberá haber sido escriturada con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes Normas para poder ser edificada."

- **Se modifica en el Artículo 5.2.2.4. E*quipamiento Dotacional (ED)* el parámetro de parcela mínima, apartado: Otras determinaciones**

"Se incluye en esta zona normativa aquel suelo cuyo uso global se define como de Equipa- miento Dotacional, perteneciente al casco de Campillo de Llerena, quedando excluidos los espacios libres de dominio y uso público.

.....

PARÁMETROS.

Parcela Mínima.....

.....:

Otras Determinaciones: Se considera edificable la parcela que cumpla la condición de haber sido incluida en el último catastro de urbana vigente; si esta parcela incumpliese las condiciones de parcela mínima admisible deberá haber sido escriturada con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes Normas para poder ser edificada. Con esta condición se pretende proteger la parcelación histórica del núcleo urbano."



17 JUL 2017

4. TEXTOS MODIFICADOS

- **Artículo 5.2.2.1. Industrial (IND-1),**

"Se incluyen en esta zona normativa tanto los terrenos de Suelo Urbano sitos en el límite Este del casco de Campillo, ya destinados a uso industrial, como los pertenecientes al Sector de Suelo Urbanizable SR03, y que tras su desarrollo resultan de uso industrial.

.....

PARÁMETROS.

Parcela Mínima.....

.....:

*Otras Determinaciones: **Será considerado como solar edificable la parcela que, reuniendo los servicios urbanos exigibles, se considere parcela histórica, entendiendo por tal la que ya figure en el catastro de hacienda vigente en la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan General, o haya sido inscrita en el registro de la propiedad, con fecha anterior a la citada publicación oficial."***

- **Artículo 5.2.2.2. Residencial Casco Antiguo (RC)**

"Se incluye en esta zona normativa el casco histórico de Campillo, constituido por un ámbito de uso exclusivo residencial y de servicios, que conserva una estructura urbana y arquitectónica de origen tradicional, albergando las principales edificaciones que componen el patrimonio histórico-cultural del municipio. Igualmente se integran en este área los terrenos residenciales pertenecientes a la ya gestionada (con carácter previo al presente planeamiento) UA-1, sólo pendiente de ejecución parcial de urbanización. Con la delimitación de esta zona se pretende preservar la parte más simbólica, antigua y representativa del núcleo urbano que debe ser conservada para asegurar la identidad propia de la población, y recoger la situación previa normativa de la citada UA-1. Así se señala como objetivo la protección de la trama urbana y de los valores tipológicos tradicionales de Campillo.

.....

PARÁMETROS.

Parcela Mínima.....

.....:

Otras Determinaciones: Será considerado como solar edificable la parcela que, reuniendo los servicios urbanos exigibles, se considere parcela histórica, entendiendo por tal la que ya figure en el catastro de hacienda vigente en la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan General, o haya sido inscrita en el registro de la propiedad, con fecha anterior a la citada publicación oficial."

- **Artículo 5.2.2.3. Residencial *Ensanche (RE)***

"Se incluyen en esta zona normativa las áreas periféricas del casco de Campillo, definidas como zonas de crecimiento recientes de los mismos, o futuras áreas de expansión proyecta- das, constituidas por ámbitos de uso exclusivo residencial y de servicios.

.....

PARÁMETROS.

26 OCT 2017

17 JUL 20

Parcela Mínima.....

.....:

Otras Determinaciones: Será considerado como solar edificable la parcela que, reuniendo los servicios urbanos exigibles, se considere parcela histórica, entendiendo por tal la que ya figure en el catastro de hacienda vigente en la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan General, o haya sido inscrita en el registro de la propiedad, con fecha anterior a la citada publicación oficial."

- **Artículo 5.2.2.4. E*quipamiento Dotacional (ED)***

"Se incluye en esta zona normativa aquel suelo cuyo uso global se define como de Equipa- miento Dotacional, perteneciente al casco de Campillo de Llerena, quedando excluidos los espacios libres de dominio y uso público.

.....

PARÁMETROS.

Parcela Mínima.....

.....:

Otras Determinaciones: Será considerado como solar edificable la parcela que, reuniendo los servicios urbanos exigibles, se considere parcela histórica, entendiendo por tal la que ya figure en el catastro de hacienda vigente en la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan General, o haya sido inscrita en el registro de la propiedad, con fecha anterior a la citada publicación oficial."

En Llerena, 20 de febrero de 2016

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO.

Fdo.: Mª José García García
Arquitecta- Directora de la O.G.U.V.A.T.

Fdo.: Sylvia Soult Guerrero.
Asesora- jurídica de la O.G.U.V.A.T.

26 OCT 2017

17 JUL 2017