DILIGENCIA:
Aprobación inicial: 05/02/2015
Aprobación provisional: 27/04/2015
LA SECRETARIA

Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual.

EXPEDIENTE

MODIFICACION PUNTUAL NNSS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Nº 7

PROMOTOR: ISLAFRUIT S.L.

DOCUMENTO TECNICO

Mérida 25 AGO 2015

Modificación Puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Garrovilla que consiste en la introducción de un nuevo uso en S.N.U.

Manuel Martín Alonso / Arquitecto
Colegiado COADE nº 624861

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE
La Comisión
acordó
DILIGENCIA: 25
Aprobación inicial: 05/03/2015
Aprobación provisional: 27/04/2015
La Directora General
SECRETARIA
Fdo.: Pilar Ballesteros Pascual

INDICE

1.- DESCRIPCIÓN Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

1.1. OBJETO

1.2. PERTINECIA DE LA MODIFICACIÓN

1.3. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

1.4.1.- Descripción de usos compatibles en Suelo No Urbanizable

1.4.2.- Modificación de las condiciones de edificación y parcelación

1.4.3.- Concreción del ámbito de la modificación

1.4.4.- Legislaciones sectoriales

1.5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1.6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLUMIENTO DE ESTANDARES URBANISTICOS

1.7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIETNO DEL ART. 81.1 LSOTEX

AYUNTAMIENTO DE LA GARROVILLA SECRETARIA (Badajoz)

DILIGENCIA:
Aprobación inicial: 05/02/2015
Aprobación provisional: 27/04/2015
LA SECRETARIA

Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, INDUSTRIA Y COMERCIO
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Acuerdo adopt... de
Mérida 25 AGO 2015
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno Arévalo Yedra
2

1.- DESCRIPCIÓN Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

1.1. OBJETO

El ámbito de la presente modificación se limita SUELO NO URBANIZABLE del término municipal de La Garrovilla.

Tiene por objeto dos cambios dentro de esta clase de suelo, afectando únicamente a normativa:

1. La modificación principal objeto de esta modificación, que es la introducción en el Capítulo 2: REGULACIÓN DE USOS Y EDIFICACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE y en el Capítulo 4: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE del Título Séptimo: REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE, como uso compatible el correspondiente a la actividad terciaria e industrial exclusivamente cuando sean actividades complementarias de la agrícola, para la clasificación de suelos anteriormente citados.

2. Como modificación secundaria corregir el error material dentro del Capítulo 3: CALIFICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE del Título Séptimo: REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE, referente al Sistema General 3-Suelo No Urbanizable: Sistema General de Depuración, que indica la construcción de una depuradora que ya existe.

1.2. PERTINENCIA DE LA MODIFICACIÓN

La normativa urbanística en vigor son las "Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Garrovilla" aprobadas definitivamente el 12 de Abril de 2005 (B.O.P 26 de Junio de 2005)

Las Normas Subsidiarias, así como la legislación urbanística, prevén la modificación puntual de los instrumentos de ordenación urbanística para casos que no queden incluidos en los supuestos de revisión (art. 104 REPLANEX), como es el caso que nos ocupa, tratándose exclusivamente de un cambio puntual en las categorías de suelo no urbanizable de especial protección.

La modificación normativa se redacta a requerimiento de ISLAFRUITS sociedad civil, con domicilio en la Calle Calvario 8, CP: 06810, Calamonte (Badajoz) CIF: J06222699, representada por Consuelo Cerrato Carbacho, titular del N.I.F: 08.654.967-K, y mismo domicilio a efecto de notificaciones.

Siendo suscrito por el arquitecto D. Manuel Martín Alonso, con domicilio profesional en la Plaza del Almendro nº7, CP: 06490, Puebla de la Calzada (Badajoz), titular del N.I.F: 07.019.495-X y del número de colegiado COADE 62481.

1.3. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

La delimitación de los terrenos objeto de la modificación coincide con lo establecido en los planos de ordenación de la NN.SS de La Garrovilla, bajo la nomenclatura del suelo SNU-4.

DILIGENCIA:
Aprobación inicial: 05/02/2015
Aprobación provisional: 27/04/2015
LA SECRETARIA

Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual.

AYUNTAMIENTO DE LA GARROVILLA SECRETARIA (Badajoz)

Mérida 25

La Directora General de Arquitectura y Ordenación del Territorio

Fdo.: Eulalia Elena Muñoz de Arcenegui Martín

3

1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

1.4.1.- Descripción de usos compatibles en Suelo No Urbanizable

Tal y como se recoge en el TÍTULO SEPTIMO.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE, concretamente en el CAPÍTULO 1.- CONDICIONES GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE:

Art. 73, Usos y edificaciones en suelo no urbanizable.

Son usos propios del Suelo No Urbanizable todos aquellos que engloben actividades agropecuarias al aire libre o bajo cubierto, así como los vinculados a la conservación de la naturaleza.

Son usos y edificaciones admisibles en determinadas zonas de Suelo No Urbanizable previa calificación urbanística y bajo las condiciones impuestas en esta Norma los siguientes:

-Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

-Aquellas otras actividades de interés público y social que hayan de desarrollarse necesariamente en Suelo No Urbanizable.

- Instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística acta para el uso que se trate.

-Las viviendas rurales aisladas vinculadas a los usos agropecuarios y de conservación de la naturaleza y las viviendas familiares, siempre que no den lugar a la formación de núcleo de población.

Son usos y edificaciones prohibidos en Suelo No Urbanizable los no contemplados en los apartados precedentes.

En el CAPÍTULO 2.- REGULACIÓN DE USOS Y EDIFICACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

-Art. 76, Edificaciones agrícolas:

Únicamente se permitirán edificaciones que guarden relación funcional con la naturaleza, extensión y destino de la finca, que en ningún caso deben tener el carácter de explotaciones industriales.

Se han distinguido tres tipos de edificaciones destinadas a usos específicos en la relación con la actividad agrícola:

a) *Casetas para almacenamiento de aperos de labranza.*

b) *Establos y criaderos de animales que guardarán una distancia mínima de 2000 metros al suelo clasificado como urbano o apto para urbanizar. Los proyectos para su edificación contendrán necesariamente la solución para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos. La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los 300m.*

DILIGENCIA:
Aprobación inicial: 05/02/2015
Aprobación provisional: 27/04/2015
LA SECRETARIA
Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual.

c) *Otras instalaciones o construcciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agrarias tales como almacenes de productos y maquinarias, bodegas, almazaras, etc. Los proyectos para su edificación contendrá necesariamente la solución para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.*

-Art. 78 bis, Instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario:

Solamente se admiten en Suelo No Urbanizable las instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso que se trate, siempre que, y con cargo a exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

En el CAPÍTULO 4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

-Art. 81 bis, Condiciones Particulares del SNU-0. Suelo No Urbanizable Común

1.- Con las limitaciones que a continuación se dictan, se permiten las siguientes edificaciones e instalaciones:

-Edificaciones agrícolas:

Tipo a)

- *Parcela mínima: Se tratará a lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo, no pudiendo ser en ningún caso inferior a 1,50 ha.*
- *Altura máxima: 4 m*
- *Distancia mínima a linderos: 10m*
- *Distancia mínima entre edificaciones: 100 m*
- *Edificación máxima independiente: 15 m^2*

Tipo b) y c)

- *Parcela mínima: Se estará a lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo, no pudiendo ser en ningún caso inferior a 1,50 ha.*
- *Altura máxima: 1 planta y 4,5m, salvo instalaciones que puntualmente necesiten mayor altura.*
- *Distancia mínima a linderos: 20 m*
- *Distancia mínima entre edificaciones: 100 m*
- *Edificación máxima independiente: 1.500 m^2*

DILIGENCIA:
Aprobación inicial: 05/02/2015
Aprobación provisional: 27/04/2015
LA SECRETARIA

Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual.

- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social:

- *Parcela mínima: 1,50 ha*
- *Altura máxima: 2 plantas y 7,5 m*
- *Distancia mínima a lindero: 10m*
- *Distancia mínima entre edificaciones: 100 m*
- *Edificación máxima independiente: 1.500 m^2*

- Instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario:

- *Parcela mínima: 1,50 ha*
- *Altura cumbrera: 10,00 m*
- *Distancia mínima a lindero: 10m*
- *Distancia mínima entre edificaciones: 100 m*
- *Edificación máxima independiente: 2.500 m^2*

-Edificaciones destinadas a vivienda familiar:

- *Parcela mínima: 1,50 ha*
- *Altura máxima: 1 planta y 4,5 m*
- *Distancia mínima a linderos: 20 m*
- *Edificación máxima: 200 m^2*
- *Las viviendas familiares deberán cumplir las condiciones necesarias para la no-formación del núcleo de población.*

-Construcciones e instalaciones vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obra públicas.

- Extracción y explotación de recursos y la primera transformación sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.

- *Solamente se permiten las extracciones existentes sin que sea posible la ampliación en planta de su perímetro en una distancia superior a 3 m, admitiéndose la extracción de áridos en profundidad, con el único límite que la evaluación de impacto ambiental conlleve y siempre que se aporte un plan de restauración de la cantera y fianza ante el Ayuntamiento por la cuantía necesaria para restaurar la totalidad del terreno alterado hasta su estado inicial antes del inicio de la actividad.*
- *Condiciones de parcela: la existente en el momento de la aprobación de esta norma. No se permite modificación alguna de las parcelas sobre las que actualmente exista una actividad extractiva.*
- *Condiciones de edificación: solamente se admite la altura, ocupación y volumen existente en el momento de la aprobación de ésta norma.*
- *Distancia a linderos: 10 m*

DILIGENCIA:
Aprobación inicial: 05/02/2015
Aprobación provisional: 27/04/2015
LA SECRETARIA

Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual.

2.- Se prohíbe cualquier edificación e instalación no incluida en el apartado anterior.

3.- Se prohíben las parcelaciones y reparaciones cuyo resultado sea la formación de alguna parcela inferior a la establecida en la legislación agraria, debiendo ser un cualquier caso superior a 4 ha.

-Art. 85. Condiciones particulares del SNU-4. Suelo No Urbanizable de protección de regadíos.

Condiciones de edificación:

1.- Con las limitaciones que a continuación se dictan, se permiten las siguientes edificaciones e instalaciones:

- Edificaciones agrícolas:

Tipo a)
- *Parcela mínima: 2 ha.*
- *Altura máxima: 4 m.*
- *Distancia mínima a linderos: 10 m.*
- *Distancia mínima entre edificaciones: 100 m.*
- *Edificación máxima independiente: 15 m2.*

Tipo c)
- *Parcela mínima: 2 ha.*
- *Altura máxima: 1 planta y 4,5 m, salvo instalaciones que puntualmente necesiten mayor altura.*
- *Distancia mínima a linderos: 20 m.*
- *Distancia mínima entre edificaciones: 100 m.*
- *Edificación máxima independiente: 500 m2.*

– Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social:
- *Parcela mínima: 4 ha.*
- *Altura máxima: 2 plantas y 7,5 m.*
- *Distancia mínima a linderos: 10 m.*
- *Distancia mínima entre edificaciones: 100 m.*
- *Edificación máxima independiente: 1.000 m2.*

– Edificaciones destinadas a vivienda familiar:
- *Parcela mínima: 10 ha.*
- *Altura máxima: 1 plantas y 4,5 m.*
- *Distancia mínima a linderos: 20 m.*
- *Edificación máxima: 200 m.*
- *Las viviendas familiares deberán cumplir las condiciones necesarias para la no formación de núcleo de población.*

– Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas

AYUNTAMIENTO DE LA GARROVILLA (Badajoz) SECRETARIA

DILIGENCIA:
Aprobación inicial: 05/02/2015
Aprobación provisional: 27/04/2015
LA SECRETARIA

Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual.

Mérida 25 NOV 2015
La Directora General de Comercio y Desarrollo Rural Territorio
Fdo.: Estela Bravo de Acevedo Vadillo

2.- Se prohíbe cualquier edificación e instalación no incluida en el apartado anterior:

3.- Se prohíben las parcelaciones y reparcelaciones cuyo resultado sea la formación de alguna parcela inferior a la establecida en la legislación agraria, debiendo ser en cualquier caso 1 Ha.

Con lo expuesto anteriormente, vemos que no se distinguen entre las **instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario** que podrían materializarse a través de las empresas que se establezcan en el término municipal de La Garrovilla.

La presente modificación pretende distinguir entre las actividades terciarias e industriales exclusivamente, cuando sean actividades complementarias de la agrícola de las que no, así como los parámetros edificatorios y de parcelación necesarios para las instalaciones o establecimientos de estas

1.4.2.- Modificación de las condiciones de edificación y parcelación

Las NN.SS.MM son restrictivas con respecto a las edificaciones a construir para los diferentes usos permitidos en el SNU y además bastante clara definiendo las posibles naturalezas dentro de estos, pero poco concreta con las instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario.

La presente modificación pretende ser coherente con el uso que trata establecer como compatible, y por lo tanto, propone la introducción de los parámetros edificatorios y de parcelación necesarios para que dichas edificaciones, caso de plantearse, sean materializarles siendo concretas e inequívocas.

Así, se propone:

TÍTULO SEPTIMO.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE, concretamente en el CAPÍTULO 2.- REGULACIÓN DE USOS Y EDIFICACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

-Art. 76, Edificaciones agrícolas:

Únicamente se permitirán edificaciones que guarden relación funcional con la naturaleza, extensión y destino de la finca, que en ningún caso deben tener el carácter de explotaciones industriales.

Se han distinguido tres tipos de edificaciones destinadas a usos específicos en la relación con la actividad agrícola:

a) Casetas para almacenamiento de aperos de labranza.

b) Establos y criaderos de animales que guardarán una distancia mínima de 2000 metros al suelo clasificado como urbano o apto para urbanizar. Los proyectos para su edificación contendrán necesariamente la solución para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos. La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los 300m.

c) Otras instalaciones o construcciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agrarias tales como almacenes de productos y maquinarias, bodegas, almazaras, etc. Los proyectos para su edificación contendrá necesariamente la solución para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

DILIGENCIA:
Aprobación inicial: 05/02/2015
Aprobación provisional: 27/04/2015
LA SECRETARIA

Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual.

25 AGO 2015
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

d) Las instalaciones o establecimientos de actividades terciarias e industriales exclusivamente cuando sean actividades complementarias de la agrícola

-Art. 78 bis, Instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario:

Solamente se admiten en Suelo No Urbanizable las instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso que se trate, siempre que, y con cargo a exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

Las instalaciones o establecimientos de actividades terciarias e industriales exclusivamente cuando sean actividades complementarias de la agrícola, quedan a juicio de la Administración Autonómica y en ningún caso deben afectar a la infraestructura de riego, desagües, caminos y servidumbres que fueran necesarias para el normal funcionamiento del riego de las zonas limítrofe.

En el CAPÍTULO 4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE

-Art. 85. Condiciones particulares del SNU-4. Suelo No Urbanizable de protección de regadíos.

Condiciones de edificación:

1.- Con las limitaciones que a continuación se dictan, se permiten las siguientes edificaciones e instalaciones:

-- Edificaciones agrícolas:

Tipo a)
- *Parcela mínima: 2 ha.*
- *Altura máxima: 4 m.*
- *Distancia mínima a linderos: 10 m.*
- *Distancia mínima entre edificaciones: 100 m.*
- *Edificación máxima independiente: 15 m2.*

Tipo c)
- *Parcela mínima: 2 ha.*
- *Altura máxima: 1 planta y 4,5 m, salvo instalaciones que puntualmente necesiten mayor altura.*
- *Distancia mínima a linderos: 20 m.*
- *Distancia mínima entre edificaciones: 100 m.*
- *Edificación máxima independiente: 500 m2.*

-- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social:
- *Parcela mínima: 4 ha.*
- *Altura máxima: 2 plantas y 7,5 m.*
- *Distancia mínima a linderos: 10 m.*
- *Distancia mínima entre edificaciones: 100 m.*
- *Edificación máxima independiente: 1.000 m2.*

AYUNTAMIENTO DE LA GARROVILLA (Badajoz)

DILIGENCIA:
Aprobación inicial: 05/02/2015
Aprobación provisional: 27/04/2015
LA SECRETARIA

Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual.

Mérida 25 AGO 2015

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: Elvira María Fernández Jiménez-Ayllón Verde

Tipo d)

- ***Parcela mínima:*** **1,50 ha.**
- ***Altura máxima:*** **7,5 metros a arranque de cubierta y 10 metros a cumbrera.**
- ***Distancia mínima a linderos: Se definen 2 tipos de linderos;***

  - Linderos a camino. Separación a 5 metros del inicio del camino y a 15 metros de eje de camino.

  - Linderos que no den a camino. Las edificaciones de nueva planta mantendrán una distancia mínima de siete (7) metros a los linderos. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la presente modificación que no cumplan esta distancia, quedarán dentro de ordenación siempre que estén separadas de los linderos una distancia mínima de tres (3) metros.

- ***Distancia mínima entre edificaciones:*** **Las edificaciones deberán cumplir las condiciones necesarias para la no formación de núcleo de población.**
- ***Ocupación máxima*****: 20 % de la superficie total de la parcela**
- ***Edificabilidad*****: 0,20 m^2 de techo /m^2 de suelo, con un máximo de 8.000 m^2 construidos.**

– Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social:

- *Parcela mínima: 4 ha.*
- *Altura máxima: 2 plantas y 7,5 m.*
- *Distancia mínima a linderos: 10 m.*
- *Distancia mínima entre edificaciones: 100 m.*
- *Edificación máxima independiente: 1.000 m2.*

DILIGENCIA:
Aprobación inicial: 05/02/2015
Aprobación provisional: 27/04/2015
LA SECRETARIA

Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual.

– Edificaciones destinadas a vivienda familiar:

- *Parcela mínima: 10 ha.*
- *Altura máxima: 1 plantas y 4,5 m.*
- *Distancia mínima a linderos: 20 m.*
- *Edificación máxima: 200 m.*
- *Las viviendas familiares deberán cumplir las condiciones necesarias para la no formación de núcleo de población.*

– Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas

2.- Se prohíbe cualquier edificación e instalación no incluida en el apartado anterior:

3.- Se prohíben las parcelaciones y reparcelaciones cuyo resultado sea la formación de alguna parcela inferior a la establecida en la legislación agraria, debiendo ser en cualquier caso 1 ha.

Mérida 25 [illegible]

1.4.3.- Concreción del ámbito de la modificación

Así se propone una reestructuración del TÍTULO SEPTIMO.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE:

CAPÍTULO 2.- REGULACIÓN DE USOS Y EDIFICACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE. Con la incursión del nuevo uso en el artículo 76 (edificaciones agrícolas)

CAPÍTULO 2.- REGULACIÓN DE USOS Y EDIFICACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE. Adoptando las indicadas por el Servicio de Regadíos, por la Confederación Hidrgráfica del Guadiana y por la Dirección general de Patrimonio Cultural, en el artículo 78 bis (Instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario)

En el CAPÍTULO 4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE; permitiendo y definiendo el nuevo uso en el artículo 85 (Condiciones particulares del SNU-4. Suelo No Urbanizable de protección de regadíos.)

1.4.4.- Legislaciones sectoriales

No procede la revisión

AYUNTAMIENTO DE LA GARROVILLA (Badajoz) SECRETARÍA

DILIGENCIA:
Aprobación inicial: 05/02/2015
Aprobación provisional: 27/04/2015
LA SECRETARIA

Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual.

DILIGENCIA:
Aprobación inicial: 05/02/201
Aprobación provisional: 27/04/2015
LA SECRETARIA
Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual.

1.5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

No se modifica la planimetría de ordenación de la NN.SS de La Garrovilla, bajo la nomenclatura del suelo SNU-4.

El segundo objeto del presente documento es la corrección del error material dentro del Capítulo 3 referente al Sistema General 3-Suelo No Urbanizable: Sistema General de Depuración, que indica la construcción de una depuradora que ya existe.

Para ello se aporta la siguiente documentación Gráfica, referente al plano O.T 1.2 de la actual normativa.



1.6. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTOS DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

La modificación planteada no implica el incremento del aprovechamiento de los terrenos objetos de la modificación, por lo que no procede contemplar medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, ni la justificación de los estándares urbanísticos establecidos en el artículo 74 de la LSOTEX, según el artículo 80.2 de la LSOTEX.

1.7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 81.1 LSOTEX

Conforme señala el art. 81 de la Ley 15/2001, la modificación no supone: ni una reconsideración total de la ordenación establecida, ni una modificación sustancial de la ordenación estructural, ni un incremento de la superficie de suelo con clasificación que legitime actuaciones de urbanización, y por lo tanto, no estamos en el supuesto establecido, **por lo que no procede la revisión.**

1.8. DOCUMENTACIÓN ADJUNTA

- Resolución de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Energía, no sometimiento de la modificación puntual nº7 al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

- Relación de consultas realizadas a las administraciones publicas afectadas, en relación a sus competencias.

En Badajoz, Enero 2015

Manuel Martín Alonso / Arquitecto

Colegiado COADE 624861

AYUNTAMIENTO DE LA GARROVILLA SECRETARÍA (Badajoz)

DILIGENCIA:
Aprobación inicial: 05/02/2015
Aprobación provisional: 27/04/2015
LA SECRETARIA

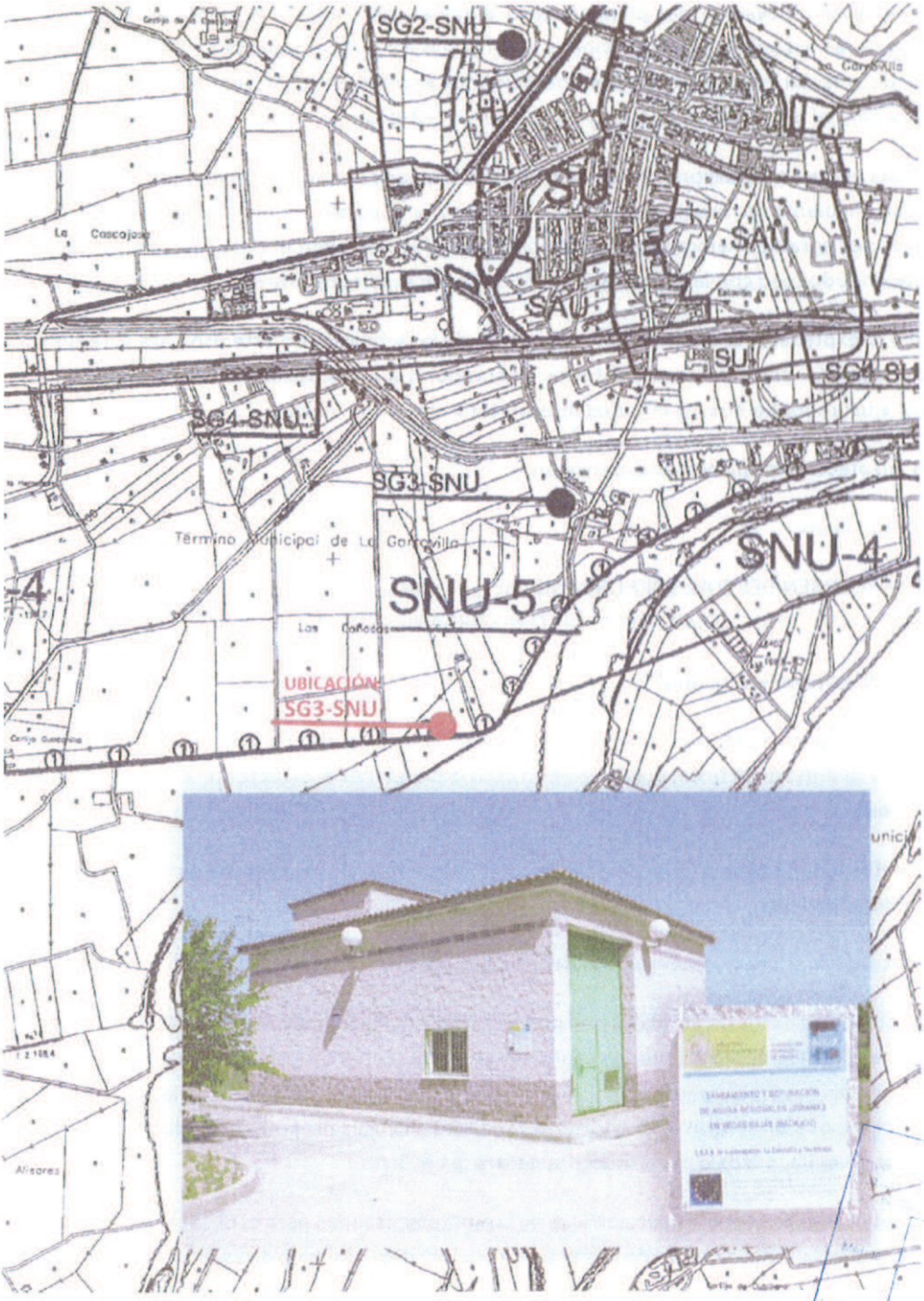
Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual.

RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN

La modificación puntual nº7 tiene un doble objeto:

Por un lado trata de transladar al planeamiento la ubicación real del SG3-SNU (depuradora), pues está en otra parcela.

Este aspecto modificaría el plano de ordenación OT-1.2



25 ENE 2017
21 FEB 2017

Por otro lado pretende modificar los artículos 76, 78 y 85 donde se definen los condicionantes urbanísticos para la materialización de las edificaciones en el Suelo No Urbanizable tipo IV (Regadío), para definir un nuevo uso que flexibilice ligeramente las condiciones generales de éstas, adaptándolos la Ley del Suelo de Extremadura

Las NN.SS.MM de La Garrovilla no distingue entre las instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario que podrían materialezarse en el Suelo No Urbanizable, esta modificicación pretende distinguir entre las actividades terciarias e industriales exclusivamente, cuando sean actividades complementarias de la agrícola de las que no lo son.

Se pretende con esta innovación del planeamiento eliminar las trabas que pudieran dificultar la implantación de nuevas actividades e instalaciones en el Suelo No Urbanizable de La Garrovilla, con el convencimiento de que tal medida supondrá una evidente aportación e incidencia positiva para su mercado laboral y para el desarrollo económico y social de su población.

Se entiende que las actuales condiciones se encuentran desfasadas con respecto a la realidad existente, pretendiendo que mediante la modificación se atienda en la medida de lo posible las solicitudes municipales del sector agrario, mejorando la situación actual, favoreciendo el desarrollo del municipio, siendo coherente en todo caso con la normativa vigente y con el medioambiente.

Así, en atención a lo expresado, se pretende la concreción de la definición de este uso para este tipo de suelo y actualizar algunos parámetros edificatorios ajustándolos a las necesidades sobrevenidas con el paso de los años, ajustándose a nuevos criterios interpretativos y constructivos.

La modificación no afecta a los planos de ordenación.

Resumen de lo modificado:

TÍTULO SEPTIMO.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE, concretamente en el CAPÍTULO 2.- REGULACIÓN DE USOS Y EDIFICACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

-Art. 76, Edificaciones agrícolas:

Únicamente se permitirán edificaciones que guarden relación funcional con la naturaleza, extensión y destino de la finca, que en ningún caso deben tener el carácter de explotaciones industriales.

Se han distinguido ***cuatro*** tipos de edificaciones destinadas a usos específicos en la relación con la actividad agrícola:

a) Casetas para almacenamiento de aperos de labranza.

b) Establos y criaderos de animales que guardarán una distancia mínima de 2000 metros al suelo clasificado como urbano o apto para urbanizar. Los proyectos para su edificación contendrán necesariamente la solución para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos. La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los 300m.

c) Otras instalaciones o construcciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agrarias tales como almacenes de productos y maquinarias, bodegas, almazaras, etc. Los proyectos para su edificación contendrá necesariamente la solución

JUNTA DE EXTREMADURA
...ENTE Y RURAL, P...
...mo y Ordena...
...Visualiza este documento...
25 AGO 20...
...mo y Ordenación del Territ...
...ral de Acevedo Veguín

21 FEB 2017

para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

d) ***Las instalaciones o establecimientos de actividades terciarias e industriales exclusivamente cuando sean actividades complementarias de la agrícola.***

-Art. 78 bis, Instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario:

Solamente se admiten en Suelo No Urbanizable las instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso que se trate, siempre que, y con cargo a exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

Las instalaciones o establecimientos de actividades terciarias e industriales exclusivamente cuando sean actividades complementarias de la agrícola, quedan sujetas a autorización de la Administración Autonómica (Servicio de Regadíos) y en ningún caso deben afectar a la infraestructura de riego, desagües, caminos y servidumbres que fueran necesarias para el normal funcionamiento del riego de las zonas limítrofe.

CAPÍTULO 4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE

-Art. 85. Condiciones particulares del SNU-4. Suelo No Urbanizable de protección de regadíos.

Condiciones de edificación:

1.- Con las limitaciones que a continuación se dictan, se permiten las siguientes edificaciones e instalaciones:

<u>– Edificaciones agrícolas:</u>

Tipo a)
- Parcela mínima: 2 ha.
- Altura máxima: 4 m.
- Distancia mínima a linderos: 10 m.
- Distancia mínima entre edificaciones: 100 m.
- Edificación máxima independiente: 15 m2.

Tipo c)
- Parcela mínima: 2 ha.
- Altura máxima: 1 planta y 4,5 m, salvo instalaciones que puntualmente necesiten mayor altura.
- Distancia mínima a linderos: 20 m.
- Distancia mínima entre edificaciones: 100 m.
- Edificación máxima independiente: 500 m2.

Tipo d)
- ***Parcela mínima:*** **1,50 ha.**
- ***Altura máxima:*** **7,5 metros a arranque de cubierta y 10 metros a cumbrera.**

21 FEB 2017

- ***Distancia mínima a linderos: Se definen dos (2) tipos de linderos;***
  - **Linderos a camino. Separación a cinco (5) metros del inicio del camino y a quince (15) metros de eje de camino.**
  - **Linderos que no den a camino. Las edificaciones de nueva planta mantendrán una distancia mínima de siete (7) metros a los linderos. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la presente modificación que no cumplan esta distancia, quedarán dentro de ordenación siempre que estén separadas de los linderos una distancia mínima de tres (3) metros.**
- ***Distancia mínima entre edificaciones:*** **Las edificaciones deberán cumplir las condiciones necesarias para la no formación de núcleo de población.**
- ***Ocupación máxima*****: 20 % de la superficie total de la parcela**
- ***Edificabilidad*****: 0,20 m^2 de techo /m^2 de suelo, con un máximo de 8.000 m^2 construidos.**

– Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social:
- Parcela mínima: 4 ha.
- Altura máxima: 2 plantas y 7,5 m.
- Distancia mínima a linderos: 10 m.
- Distancia mínima entre edificaciones: 100 m.
- Edificación máxima independiente: 1.000 m2.

– Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social:
- Parcela mínima: 4 ha.
- Altura máxima: 2 plantas y 7,5 m.
- Distancia mínima a linderos: 10 m.
- Distancia mínima entre edificaciones: 100 m.
- Edificación máxima independiente: 1.000 m2.

– Edificaciones destinadas a vivienda familiar:
- Parcela mínima: 10 ha.
- Altura máxima: 1 plantas y 4,5 m.
- Distancia mínima a linderos: 20 m.
- Edificación máxima: 200 m.
- Las viviendas familiares deberán cumplir las condiciones necesarias para la no formación de núcleo de población.

– Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas

2.- Se prohíbe cualquier edificación e instalación no incluida en el apartado anterior.

3.- Se prohíben las parcelaciones y reparcelaciones cuyo resultado sea la formación de alguna parcela inferior a la establecida en la legislación agraria, debiendo ser en cualquier caso 1 ha.

En Puebla de la Calzada, febrero 2017

Arquitecto Manuel Martín Alonso. Colegiado COADE 624861

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE [illegible]
La Consejera de [illegible]
Acuerdo [illegible]
Mérida
25 AGO 2017
La Directora General de [illegible] y Ordenación del Territorio
Fdo.: [illegible]

21 FEB 2017