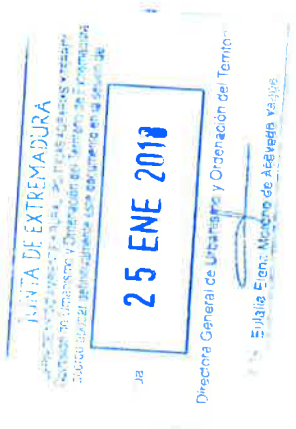


REDACCIÓN DEFINITIVA DE LOS ARTÍCULOS MODIFICADOS - NORMAS SUBSIDIARIAS DE RENA

16 MAR 2018

REDACCIÓN DEFINITIVA PROPUESTA DE LOS ARTÍCULOS 153, 161 Y 162 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE RENA.



SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 153.- Condiciones de edificabilidad.

1. **La parcela mínima necesaria para cualquier tipo de actividad constructiva será la que se contempla en cada uno de los diferentes tipos de suelo, debiendo quedar afectada en su totalidad a la construcción.**

2. **Las construcciones deberán poseer un carácter de edificaciones aisladas, separándose de los límites de la parcela al menos 5 (cinco) metros, excepto para los terrenos incluidos en la ZEPA "Arrozales de Palazuelo y Guadalperales" y dentro de la Sierra de Rena, en las que a partir de la cota 300 (m.s.n.m.), y a la vista de sus valores ecológicos, la separación de las construcciones a los límites de la parcela será al menos de 10 (diez) metros (ver plano de información Zona ZEPA).**

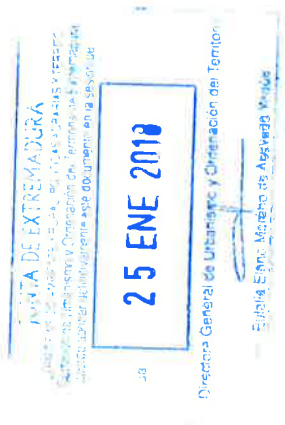
3. **El número de plantas será una, con una altura máxima de 4 metros y su altura en cumbrera de 7 metros. Esta altura sólo podrá ser superada en caso de construcción de torretas y silos de cereales.**

16 MAR 2018

Excepcionalmente y sólo para "edificios industriales y agrícolas" el número de plantas podrá ser de dos con altura máxima de 9,50 m y altura en cumbrera de 11,50 m, admitiéndose la construcción de entreplantas con una ocupación máxima del 50 % de la superficie ocupada de la planta inferior.

4. **La edificabilidad se fijará en función del grado de protección del sector y de la superficie mínima de la parcela.**

5. **Las instalaciones industriales y agrícolas pertenecen al régimen SNUEP por su potencial agrícola.**



- Artículo 159.- Delimitación.

(Este art. tiene únicamente carácter aclaratorio y no de reforma)

Queda incluido en este apartado la totalidad del suelo cultivado con sistemas de regadío no incluido en suelo urbano, con importantes inversiones de carácter básicamente público y con un potencial productivo grande y diversificado dentro del regadío. A los efectos de aplicación de lo establecido en los artículos 160, 161 y 162, se contemplan las siguientes subzonas:

16 MAR 2019

Subzona A:

Terrenos comprendidos dentro de la ZEPA "Arrozales de Palazuelo y Guadalperales" y dentro de la Sierra de Rena, a partir de la cota 300 (m.s.n.m.) por sus valores ecológicos, que abarcan la práctica totalidad del cuadrante Noreste del término municipal de Rena definidos por la doble cuña formada por los Ríos Alcollarín, Ruecas y Gargáligas con los términos municipales de Villar de Rena y Don Benito al Norte y al Este, respectivamente.

De esta Subzona quedan excluidos los terrenos correspondientes al Parque Urbano (de propiedad municipal) y los terrenos de protección de carreteras y riveras y zonas húmedas de los ríos y charcas según Legislación vigente.

Subzona B:

La resultante de excluir la Subzona A de todos los terrenos correspondientes a la totalidad del suelo cultivado con sistemas de regadío, no incluido en suelo urbano, con importantes inversiones de carácter básicamente público y con un potencial productivo grande y diversificado, dentro del regadío.

Comprende, todos los terrenos agrícolas del término, al Sur de la Sierra de Rena, desde el camino del Puerto y al Sur de la Subzona A (con la excepción de la Sierra del Potril), hasta los términos municipales de Don Benito y Villanueva de la Serena.



Artículo 161.- Edificabilidad.

Subzona A:

No se admite ningún tipo de edificación de carácter permanente, cualquiera que sea su utilización.

16 MAR 2018

Subzona B:

La edificabilidad será de 0,1 m2/m2 sobre la totalidad de la superficie de la parcela para edificios de uso agrícola y de 0,3 m2/m2 para instalaciones de carácter o utilidad pública, sean de titularidad pública o privada, para los usos definidos en el artículo 160.

En ningún caso el incremento de la edificabilidad y sus condiciones, para uso de vivienda unifamiliar, pueden ser superiores a las determinaciones establecidas, como máximas, en el artículo 26.1.1.a de la LSOTEX (0,02 m2/m2 para una planta).

Artículo 162.- Parcelaciones, cambios de titularidad y otros parámetros.

Subzona A:

1. **No se admiten parcelaciones o segregaciones de propiedades en parcelas menores a 15.000 m2, debiéndose solicitar licencia previa al Ayuntamiento.**
2. **Cualquier cambio de titularidad deberá comunicarse al Ayuntamiento.**

Subzona B:

Los parámetros según uso se especifican en el siguiente cuadro:



16 MAR 2018

PARAMETROS SEGÚN USOS		GLOBAL	COMPATIBLE
PARCELACION SEGREGACION	Superficie	U.M.C.	15.000 m2
	Frente	No se fija	No se fija
	Fondo	No se fija	No se fija
	Otras condiciones	No se fija	No se fija
ALTURA	Altura de la edificación	4 metros	9,5 metros
	Altura de cumbrera	7 metros	11,5 metros
	Nº de plantas	1 planta	2 plantas
	Entreplanta	No	Si
	Äticos / Bajo cubierta	Bajo cubierta	Bajo cubierta
OCUPACIÓN	Planta baja (%)	No se fija	V. unifam: 2% Resto: 30%
	Fondo máximo edificable	No se fija	No se fija
	Superficie libre parcela	No se fija	No se fija
SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Respecto a linderos	5 metros	5 metros
	Respecto a vías	s/Ley de Carreteras	s/Ley de Carreteras
	Respecto a edificios	No se fija	No se fija
OBSERVACIONES	1. No se admiten parcelaciones o segregaciones de propiedades en parcelas menores de 15.000 m2, debiéndose solicitar licencia previa al Ayuntamiento. 2. Cualquier cambio de titularidad deberá comunicarse al Ayuntamiento. 3. Cualquier actuación, uso o actividad deberá ser compatible totalmente con el uso del regadío a juicio de la Administración Autonómica. 4. La nueva redacción del Articulo 153 determina que los nuevos parámetros de edificabilidad, en uso COMPATIBLE, se circunscriben, únicamente, a los edificios industriales y agrícolas.		



16 MAR 2018

Entendemos que con esta redacción definitiva, queda garantizado el control de legalidad y el cumplimiento de los cometidos previstos en el art. 78.3 de la Ley 15/2001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura mandatada por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 27 de Abril de 2017.

Villanueva de la Serena, Marzo 2018.

Fdo. Manuel Sánchez Ramos- Arquitecto



16 MAR 2018