MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAFRANCA DE LOS BARROS.

MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 322, 323, 327 y 328 REFERENTE A LAS CONDICIONES DE USO EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN A CARRETERAS Y DE FERROCARRIL

VILLAFRANCA DE LOS BARROS

PROMOTOR : INVERSIONES DELGADO HIDALGO S.L.

ARQUITECTO: AGUSTIN LAJA ESPERILLA

Aprobado 3ª Modificación por

.....en sesión

celebrada el día 23-10-2018.

Vca. de los Barros, 24-10-2018

El Secretario

Fdo.: FCO. JAVIER MARTIN DEL CORRAL

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio
La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Extremadura
conoció anteriormente el presente documento en la sesión de

Mérida 25 OCT 2018

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

24 OCT 2018

MEMORIA GENERAL

1.- OBJETO, ENCARGO, OPORTUNIDAD Y ENCUADRE LEGAL DE LA REDACCION DE LA MODIFICACION

1.1.-OBJETO DE LA MODIFICACION.

El objeto de la presente Modificación Puntual es la modificación de los artículos nº 322 y 323 de las NN. SS. en lo referente a los usos compatibles en el Suelo No Urbanizable de Protección Especial a Carreteras, y de los artículos nº 327 y 328 de las NN. SS. en lo referente a los usos compatibles en el Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Ferrocarril. Dándole legalidad y salida a una serie de edificaciones existentes y escrituradas con una actividad terciaria en dichos suelos.

1.2.- PROMOCION Y ENCARGO.

Promueve la presente Modificación Puntual la empresa Inversiones Delgado Hidalgo, S.L: y en representación de la misma, Dª María del Aguila Hidalgo Jiménez, como propietaria de los terrenos ubicados en la parcela 374 del polígono 27 del término municipal de Villafranca de los Barros, con domicilio a efectos de notificaciones en Avda de Santa Lucía, 122 de Alcalá de Guadaira (41500 Sevilla). La cual ha tenido a bien contratar la redacción del mismo a D. Agustín Laja Esperilla, arquitecto colegiado nº 16.225-6 y con domicilio en c/ Granados, 21-A de Almendralejo.

1.3.- ANTECEDENTES. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE REDACCION DE LA MODIFICACION.

La procedencia de la formulación de la presente Modificación está en la proposición, por parte del propietario de una de las edificaciones en situación de Fuera de Ordenación actualmente, al Ayuntamiento para legalizar la edificación y su actividad de bar-restaurante, que está vinculada a las construcciones e instalaciones autorizadas mediante calificación urbanística de Estación de Servicio situada en la Autovía A-66, P. K. 657+000. y reconocida mediante escritura pública.

También esta en la conveniencia de la presente Modificación Puntual de las Normas el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 30 de Junio de 2016, donde se insta al Ayuntamiento de Villafranca de los Barros a elaborar, si lo estima, la Modificación de sus Normas Subsidiarias para armonizar el régimen de uso de los diferentes tipos de Suelo No Urbanizable de Protección de dichas normas.

1.4.- ENCUADRE LEGAL DE LA MODIFICACION.

3.- provisional

Se estará en todo momento dentro de las especificaciones establecidas en las Normas Subsidiarias vigente para Villafranca de los Barros. Según el art. 6, cualquier modificación se tramitará de la misma forma seguida en la elaboración de las Normas.

El suelo que nos ocupa está clasificado como SUELO NO URBANIZABLE de ESPECIAL PROTECCIÓN A CARRETERAS, referido en los Artículos 320 a 324; y SUELO NO URBANIZABLE de ESPECIAL PROTECCIÓN DE FERROCARRIL referido en los Artículos 325 a 328 de ls Normas Subsidiarias.

Aprobado definitivamente en sesión celebrada el día 23-10-18

Vca. de los Barros, 24-10-18

El Secretario

Fdo.: FCO. JAVIER MARTIN DEL CORRAL

25 OCT 2018

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Arquitecto: Agustín Laja Esperilla

24 OCT 2018

1.5.- JUSTIFICACIÓN LEY 16/2015. PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Con el presente apartado se justifica la Ley 16/2015, sobre la Protección Ambiental en la C. A. de Extremadura.

En su art. 38, la Ley 16/2015, define que serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones que se adopten o aprueben por una Administración Pública. Remitiendo al art. 49 para el ámbito de una Evaluación ambiental estratégica simplificada. Dicho artículo en su apartado f), sobre las modificaciones menores y revisiones de los Planes Generales Municipales y Normas Subsidiarias de Planeamiento que alteren la clasificación de suelo rústico, prevee que una modificación que no vaya a suponer alteración alguna de los valores ambientales ni riesgos para la salud pública y los bienes materiales, el órgano ambiental podrá pronunciarse expresamente sobre la no necesidad de sometimiento de la misma a evaluación ambiental estratégica simplificada.

La Modificación de las Normas no presentará un problema de protección ambiental, ya que los suelos afectados se consideran, ya incluidos en ámbitos ambientales de las infraestructuras protegidas y se trata de asimilarlos a las mismas condiciones que los terrenos del Suelo No Urbanizable de Protección Especial por sus Valores Agrícolas, siendo estos más favorables en materia medioambiental.

2.- MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

La presente Modificación Puntual de Las Normas Subsidiarias tratará de asimilar los Usos compatibles de los suelos No Urbanizzable de Protección Especial a Carreteras y Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Ferrocarril a los de Protección Especial por sus Valores Agrícolas, sin otra limitación que las establecidas por las Normativas de las propias infraestructura que protegen.

ARTICULOS MODIFICADOS DE LAS NORMAS.

Los artículos que se modifican de las NN SS serán los siguientes:

Art.322.Modificación del punto 1 de las condiciones de uso en el SNUPE a CARRETERAS,
Art.323.Modificando los puntos 1 y 2 sobre la edificabilidad en el SNUPE a CARRETERAS,
Art.327.Modificación del punto 1 de las condiciones de uso en el SNUPE de FERROCARRIL
Art.328.Modificando los puntos 1 y 2 sobre la edificabilidad en el SNUPE de FERROCARRIL,

Así los capítulos VI y VII del TÍTULO X, sobre NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE y concretamente los referidos artículos quedarán redactado de la siguiente manera:

3: provisional

Aprobado ..... por
.....Pleno.....en sesión
celebrada el día.....23-10-2018
Vca. de los Barros,.....24-10-2018
El Secretario

Fdo.: FCO. JAVIER MARTIN DEL CORRAL

25 OCT 2018

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

CAPITULO VI. S.N.U. E.P. A CARRETERAS.

Art. 320. Delimitación.

Comprende una franja de protección siguiendo las indicaciones de la Ley 37/2015 de Carreteras (BOE núm. 234 de 30 de Septiembre y el Reglamento General de Carreteras (R.D. 1812/1994 de 2 de septiembre), zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación, en función del carácter de la vía.

Art. 321. Normativa aplicable.

1. Será aplicable en toda su extensión la vigente Ley de Carreteras, 37/2015 de 29 de Septiembre y el Reglamento General (R.D. 1812/1994) y la Ley 7/95 de Carreteras de Extremadura.

2. La publicidad que afecte a la C.N-630 y autovía se regirá por lo establecido en los artículos 88, 89, 90 y 91 del Reglamento General de Carreteras.

Art. 322. Condiciones de uso.

1. Uso derivado de su carácter agrícola: Se mantiene su utilización como explotación agrícola. En cuanto a usos compatibles se considerarán los mismos estipulados en el artículo 307 sobre condiciones de uso en SNUPE por sus Valores Agrícolas.

Se consideran usos compatibles:

a) Construcciones asociadas a las actividades agrícolas y ganaderas.

b) Construcciones necesarias para la conservación y mantenimiento de infraestructuras.

c) Construcciones e instalaciones de las obras de equipamientos colectivos de titularidad pública y o privada.

d) Edificaciones aisladas de carácter residencial

e) Estaciones para el suministro de carburantes

f) Construcciones e instalaciones de usos terciarios o industriales que cumplan las condiciones del art. 298 de las NN.SS.

g) Extracción o explotación de recursos y la primera transformación sobre el terreno y al descubierto de las materias primas extraídas .

h) Deposito de materiales y residuos , almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos.

Dentro del uso global Estación de Suministro de carburantes se admitirán los siguientes servicios integrados:

- Suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios al usuario.

Aprobado 3ª provisional por Pleno en sesión celebrada el día 23-10-2018
Vca. de los Barros, 24-10-2018
El Secretario

25 OCT 2018

Arquitecto: Agustín Laja Esperilla

- Servicios Alojamientos Temporal, siendo condición que su distancia mínima por carretera a la Población sea al menos de 3 Km, sin perjuicio del cumplimiento de normativas sectoriales.

-Se admitirán como usos terciarios compatibles aquellos que cumpliendo las condiciones generales que se establecen el art.298 y necesitando un emplazamiento especifico distinto o que respondan a necesidades turísticas precisas, se encuentren entre los siguientes:

- Servicios terciarios de Hostelería y turismo
- Campamentos de Turismo
- Usos terciarios tradicionales tales como, ventas, haciendas, fondas o similares construidas, con aprovechamiento urbanístico preexistente y patrimonializados.
- Adecuaciones recreativas y naturalistas
- Parque rural
- Otros servicios terciarios directamente implicados al medio rural

-Se admitirán usos terciarios compatibles y vinculadas con la actividad principal limitándose la edificabilidad al 10% de la edificabilidad máxima.

-Para el caso de los polígonos mencionados en el articulo 306, tan solo serán compatibles los usos:

a) Construcciones asociadas a las actividades agrícolas y ganaderas.

b) Construcciones necesarias para la conservación y mantenimiento de infraestructuras.

c) Construcciones e instalaciones de las obras de equipamientos colectivos de titularidad pública y o privada.

d) Edificaciones aisladas de carácter residencial

f) Construcciones e instalaciones de usos terciarios o industriales que cumplan las condiciones del art. 298 de las NN.SS.

2. Construcciones necesarias para la conservación y mantenimiento de infraestructuras dentro de la franja edificable definida en la Ley.

3. En cualquier caso, deberán tenerse en cuenta, en cualquier tipo de actuación que se encuentre dentro de las zonas de protección de las carreteras estatales, las limitaciones de la propiedad establecidas en la Ley 37/2015 de Carreteras y Reglamento General (RD 1812/1994) y,más concretamente, por lo establecido en su Título III "Uso y defensa de las Carreteras".

La realización de cualquier actividad que pueda afectar al régimen de las zonas de protección requiere autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en las zonas de protección de las carreteras estatales, deberá aportar la autorización previa de la Dirección General de Carreteras del Ministeria de Fomento, sin cuyo requisito no se dará tramite a su solicitud.

Aprobado en sesión celebrada el día 3 noviembre 23-10-18

Vca. de los Barros, 24-10-18

El Secretario

Arquitecto: Agustín Laja Esperilla

Fdo.: FCO. JAVIER MARTIN DEL CORRAL

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 25 OCT 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Estella Elena Medina de Acevedo Vaquero

Art. 323. Edificabilidad.

1. La edificabilidad de los usos compatibles se considerará la misma estipulada en el punto 1 del artículo 308 sobre edificabilidades de uso en SNUPE por sus Valores Agrícolas.

> 1. La edificabilidad será de 0,01 m2/m2 sobre la totalidad de la superficie de la parcela para edificios vinculados a la actividad agrícola, a la conservación y mantenimiento de infraestructuras, de carácter residencial. Para el resto de usos se establece una edificabilidad de 0,05 m2/m2, pudiéndose ampliar a 0,10m2/m2 para Equipamiento colectivo de titularidad publica y obras e instalaciones cuyo uso sea declarado por la corporación en pleno de "interés municipal", por atender a fines relativos a los principios de la política social y económica, y específicamente, a la promoción del empleo mediante la dinamización del tejido empresarial, la iniciativa de nuevos emprendedores, el fomento de sectores emergentes y la diversificación de la economía local, previa justificación motivada de tal declaración.
>
> Para el caso de los polígonos mencionados en el articulo 306, se establece una edificabilidad de 0,01 m2/m2, pudiéndose ampliar a 0,05m2/m2 para obras e instalaciones cuyo uso sea declarado por la corporación en pleno de "interés municipal".

2. La parcela mínima segregable se considerará la misma estipulada en el punto 2 del artículo 308 sobre edificabilidad de uso en SNUPE por sus Valores Agrícolas.

> 2. Se considera como parcela edificable toda aquella que tiene una superficie mínima de 15.000 m2; si se tratase de una finca registral discontinua, cada porción de la misma habrá de respetar la anterior superficie. En el caso de obras. Construcciones e instalaciones en explotaciones agrícolas, ganaderas, o forestales, cinegéticas o análogas se estará a este efecto a lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

3. En cualquier caso regirá, en cuanto a la edificación y accesos a fincas colindantes con la Red de Carreteras del Estado, lo establecido en la Ley 37/2015 de Carreteras y Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994) y en concreto, por lo establecido en su título III "Uso y defensa de la Carreteras". Toda solicitud de licencia de obras que afecten a las zonas de dominio público, servidumbre o afección de la carretera N-430, Autovía o red autonómica deberá contar con el informe favorable de la Demarcación de carreteras de Extremadura.

4. Se estará en lo dispuesto en los apartados 33.1 y 33.2 de la Ley 37/2015 en relación con los criterios para el establecimiento de la Zona de limitación a la edificabilidad a ambos lados de las carreteras estatales.

Se prohibirá expresamente de realizar publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma, tal y como establece el artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre. La citada prohibición se aplicará a todos los rótulos y carteles, inscripciones, formas, logotipos o imágenes, cualquiera que sea su tipo, dimensión, o elemento que los soporten.

El Ministerio de Fomento podrá ordenar, incluso en las travesías, la retirada o modificación de aquellos elementos publicitarios o informativos que puedan afectar a la seguridad viaria o la adecuada explotación de la vía, sin que ello dé lugar a derecho a indemnización.

Aprobado 3.- Provisional por
celebrada el día 23-10-2018
Vca. de los Barros, 24-10-2018

El Secretario

Fdo.: FCO. JAVIER MARTIN DEL CORRAL

Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
25 OCT 2018
Fdo.: Eulalia Elena Merino de Aranguena Mayén

Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la normativa vigente (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002) transpuesta en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de2003) y, en su caso, en la normativa autonómica. El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas.

No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a lascorrespondientes áreas acústicas, (artículo 20 de la ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido).

Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.

La edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio.

Art. 324. Protección de la circunvalación.

El tramo Este de circunvalación del núcleo urbano tendrá una franja de protección hacia el interior de una anchura de 50 m, desde el borde exterior del arcén, de carácter público y cesión de carácter gratuito y obligatorio.

CAPITULO VII. S.N.U. E.P DE FERROCARRIL.

Art. 325. Delimitación.

Comprende una franja siguiendo su trazado que incluye una zona de dominio público, otra zona de protección y un límite de edificación, en función del reglamento específico.

Art. 326. Normativa aplicable.

Será aplicable en toda su extensión la reglamentación del sector, la Ley 38/2015, de 29 de septiembre del Sector Ferroviario y su Reglamento de desarrollo, aprobado por R. D. 2387/2004.

3- provisional

.....Pleno.....en sesión celebrada el día 23-10-2018

Vca. de los Barros, 24-10-2018

El Secretario

Art. 327. Condiciones de uso.

Los usos dentro de la zona de protección, serán los establecidos por el Reglamento de desarrollo de la Ley del Sector Ferroviario, (R. D. 2387/2004) y siempre contando con la autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 25 OCT 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Art. 328. Edificabilidad.

Sobre las edificabilidades del uso principal y de los usos compatibles se considerará las mismas estipuladas en el punto 1 del artículo 308 sobre edificabilidades de uso en SNUPE por sus Valores Agrícolas, una vez cuente con las autorizaciones del administrador de infraestructuras Ferroviarias.

Villafranca de los Barros a nueve de octubre de 2018

Fdo: Agustín Laja Esperilla
Arquitecto

Aprobado 3ª Provisional por
Pleno en sesión
celebrada el día 23-10-2018
Vca. de los Barros, 24-10-2018
El Secretario

Fdo.: FCO. JAVIER MARTIN DEL CORRAL

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 25 OCT 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Arquitecto: Agustín Laja Esperilla

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VILLAFRANCA DE LOS BARROS.

MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 322, 323, 327 y 328 REFERENTE A LAS CONDICIONES DE USO EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN A CARRETERAS Y DE FERROCARRIL

VILLAFRANCA DE LOS BARROS

PROMOTOR : INVERSIONES DELGADO HIDALGO S.L.

ARQUITECTO: AGUSTIN LAJA ESPERILLA

RESUMEN EJECUTIVO

El planeamiento vigente en Villafranca de los Barros son las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal cuya revisión fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura en sesión de fecha 30 de marzo de 2.004 y publicada en el D.O.E de 26 de octubre de 2004.

— Objeto.

El objeto de la presente Modificación Puntual es la modificación de los artículos nº 322 y 323 de las NN. SS. en lo referente a los usos compatibles en el Suelo No Urbanizable de Protección Especial a Carreteras, y de los artículos nº 327 y 328 de las NN. SS. en lo referente a los usos compatibles en el Suelo No Urbanizable de Protección Especial de Ferrocarril. Dándole legalidad y salida a una serie de edificaciones existentes y escrituradas con una actividad terciaria en dichos suelos.

— Documentos afectados.

La Modificación NO afecta a Plano alguno de Las Normas Subsidiarias. Sólo a la modificación de redacción del articulado de la Memoria.

En Villafranca de los Barros a 27 de DICIEMBRE de 2018

El ARQUITECTO REDACTOR,

Fdo. Agustín Laja Esperilla

Mérida 25 OCT 2019

La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

12 FEB 2019