Mancomunidad Riberos del Tajo
OFICINA PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
c/ Expo 92, nº 4 10680 Malpartida de Plasencia
Teléfono: 927 45.95.82 - Fax: 927 40.47.97
Correo electrónico: oguriberos@gmail.com

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS.MM. DE PEDROSO DE ACIM

"MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO"

Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Pedroso de Acim

MANCOMUNIDAD RIBEROS DEL TAJO
OFICINA GESTION URBANÍSTICA
12 ENE 2010
ENTRADA
SALIDA
PA001-NOP-25

Mancomunidad Riberos del Tajo
OFICINA PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
c/ Expo 92, nº 4 10680 Malpartida de Plasencia
Teléfono: 927 45.95.82 - Fax: 927 40.47.97
Correo electrónico: oguriberos@gmail.com

MEMORIA

1. OBJETO

Se redacta el presente documento de planeamiento por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Pedroso de Acim, con el objeto de ajustar a los requisitos previstos por la LSOTEX la modificación de las normas subsidiarias de planeamiento municipal consistente en variar las condiciones de "parcela mínima" para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.

2. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Con fecha 19 de noviembre de 2009 el Ayuntamiento de pedroso de Acim recibe por parte de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio la resolución de la CUOTEX sobre la Modificación Puntual referida en el punto anterior. Esta modificación fue redactada inicialmente por Taller de Arquitectura 4, S.L. y formaba parte de un documento que incluía otras propuestas de cambio de la normativa urbanística que afectaban al suelo urbano. Éstas últimas se aprobaron definitivamente, mientras que la parte que constituía la modificación de las condiciones del suelo no urbanizable quedó en suspenso pendiente de correcciones.

Este documento pretende subsanar las incorrecciones en que se incurrió con la redacción anterior y adaptar el contenido de la modificación a la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

3. CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

La modificación que queda en suspenso mediante resolución de la CUOTEX el 20 de julio de 2006 pretendía flexibilizar la implantación de viviendas y de alojamientos de turismo rural. Con ese fin establecía una parcela mínima para la construcción de viviendas de 1,5 Ha (frente a 10 Ha que preveían las NNSS), mientras que para los alojamientos de turismo rural establecía una excepción y los eximía del cumplimiento de una parcela mínima.

No se modificaba el régimen de usos (que no permitía alojamientos de turismo rural), ni tampoco la parcela mínima para el resto de las edificaciones, establecida en 1 Ha, lo que contravenía el artículo 26.1.1.a LSOTEX.

Con esta nueva redacción se pretende lo siguiente:

- Modificar el régimen de usos para que se permita la implantación de alojamientos de turismo rural, de forma que se puedan establecer efectivamente condiciones de edificación que les afecten.

- Establecer la parcela mínima de acuerdo a la unidad mínima de cultivo para la implantación de obras, construcciones o instalaciones de tipo agropecuario, tal y como prevé la LSOTEX en el artículo 26.1.1.a

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
15 MAR. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Miguel Ángel Campos Rodas

Mancomunidad Riberos del Tajo
OFICINA PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
c/ Expo 92, nº 4 10680 Malpartida de Plasencia
Teléfono: 927 45.95.82 - Fax: 927 40.47.97
Correo electrónico: oguriberos@gmail.com

- Establecer una parcela mínima para los alojamientos de turismo rural acorde con lo estipulado en 26.1.1.b LSOTEX (1,5 Ha).

Se mantiene la propuesta de los redactores de establecer una parcela mínima igual a 1,5 Ha para la ejecución de viviendas (que serán siempre de carácter agropecuario según el régimen de usos previsto).

4. REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 114.6 Y 114.7:

6.- Parcela mínima para edificar.

La parcela mínima a efectos de edificación es de 1 Ha de superficie. Y de 10 Ha para vivienda.

7.- Usos.

- Uso característico:

. Agrícola o ganadero que no supongan transformación de los usos ni lesionen los valores ecológicos de los suelos.

- Uso compatible (Tramitado según el art. 16 de la vigente Ley del Suelo):

. Vivienda unifamiliar de carácter agropecuario y vinculada a la explotación.. Siempre que no se forme núcleo de población constituido por más de 2 edificaciones en un diámetro de 300 m.
También se atenderá a lo dispuesto , en materia de vías pecuarias, en la Ley 3/1995 de 23 de Marzo.

- Uso prohibido:
. Viviendas no agropecuarias .
. El resto de usos no relacionados como característicos o compatibles.

5. REDACCIÓN PROPUESTA DEL ARTÍCULO 114.6 Y 114.7:

6.- Parcela mínima para edificar.

.Para obras, construcciones e instalaciones agropecuarias: superficie mínima igual a la Unidad Mínima de Cultivo.
.Para viviendas unifamiliares vinculadas a explotación agropecuaria: superficie mínima igual a 1,5 Ha.
.Para alojamiento turístico: superficie mínima igual a 1,5 Ha.

7.- Usos.

- Uso característico:

. Agrícola o ganadero que no supongan transformación de los usos ni lesionen los valores ecológicos de los suelos.

-Usos compatibles:

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Fomento
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Mérida 15 MAR. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

Mancomunidad Riberos del Tajo
OFICINA PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO
c/ Expo 92, nº 4 10680 Malpartida de Plasencia
Teléfono: 927 45.95.82 - Fax: 927 40.47.97
Correo electrónico: oguriberos@gmail.com

. Vivienda unifamiliar de carácter agropecuario y vinculada a la explotación.. Siempre que no se forme núcleo de población constituido por más de 2 edificaciones en un diámetro de 300 m

. Alojamiento turístico regulado según Decreto 87/2007 de 8 de mayo, de ordenación y clasificación del alojamiento turístico en el medio rural.

También se atenderá a lo dispuesto, en materia de vías pecuarias, en la Ley 3/1995 de 23 de Marzo.

- Uso prohibido:

. El resto de usos no relacionados como característicos o compatibles.

6. CONCLUSIÓN

Las consideraciones anteriormente expuestas justifican la pertinencia y adaptación a la LSOTEX del presente documento de planeamiento y se estiman susceptibles de ser aprobadas definitivamente por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

Se adjunta la normativa modificada, que afecta al Art.114, con el objeto de facilitar el documento refundido.

LA DIRECTORA DE LA OFICINA
DE GESTION URBANISTICA
DE LA M. Riberos del Tajo

Fdo. Cecilia Alfageme Vicente
ARQUITECTA

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente la presente Modificación en sesión de
Mérida 15 MAR. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Angel Campos Redas

Malpartida de Plasencia – 29 de diciembre de 2009

CAPITULO 6. ORDENANZA DE APLICACIÓN PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

Art.114- Grado 1 - Suelo Especialmente Protegido.

1.-Definición.
Es la zona constituida por las dehesas arboladas. Constituyen un ecosistema bastante íntegro y muy homogéneo, de gran valor ecológico y paisajístico que conviene preservar de cualquier uso que no sea el de mantenimiento y explotación de los recursos existentes.
Cualquier edificación que se implante no deberá implicar la tala de árbol alguno.
En este tipo de suelo se incluye también una zona de protección especial del entorno del Monasterio del Palancar. En este entorno, además de las limitaciones que se expresan a continuación , se hace necesario, para cualquier intervención el informe previo y vinculante de la Comisión Provincial de Bienes Inmueble del Patrimonio Histórico Artístico de Cáceres.

2.- Retranqueos.
Se establece un retranqueo a linderos, para todos los usos y para todas las edificaciones, de 25 m y de 50 m para edificaciones entre si.
Asimismo se establece una distancia mínima al suelo urbano de 100 m.

3.- Altura máxima.
Será de 6,5 m a cornisa, sobrepasables hasta 8 m. con elementos singulares que no ocupen más de un 10 % de la superficie de techo en planta baja. Estos elementos computarán a efectos de edificabilidad.

4.- Edificabilidad.
Se establece un límite de edificabilidad para vivienda de 0,005 m2/m2 de techo y de 0,01 m2/m2 para el resto.

5.- Parcela mínima resultante de segregar.
No se podrán autorizar segregaciones que resulten con una parcela de superficie inferior a la fijada por la legislación agraria aplicable.

6.- Parcela mínima para edificar.

.Para obras, construcciones e instalaciones agropecuarias: superficie mínima igual a la Unidad Mínima de Cultivo.

.Para viviendas unifamiliares vinculadas a explotación agropecuaria: superficie mínima igual a la Unidad Mínima de Cultivo.

.Para alojamiento turístico: superficie mínima igual a 1,5 Ha.

7.- Usos.

- Uso característico:

. Agrícola o ganadero que no supongan transformación de los usos ni lesionen los valores ecológicos de los suelos.

-Usos compatibles:

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 15 MAR. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

. Vivienda unifamiliar de carácter agropecuario y vinculada a la explotación.. Siempre que no se forme núcleo de población constituido por más de 2 edificaciones en un diámetro de 300 m

. Alojamiento turístico regulado según Decreto 87/2007 de 8 de mayo, de ordenación y clasificación del alojamiento turístico en el medio rural.

También se atenderá a lo dispuesto, en materia de vías pecuarias, en la Ley 3/1995 de 23 de Marzo.

- Uso prohibido:

. El resto de usos no relacionados como característicos o compatibles.

Art. 115- Grado 2 - Suelo Protegido de Interés Agrícola.

1.-Definición.
Lo constituyen los terrenos agrícolas con estructura de la propiedad minifundista, que están sometidos a un proceso edificatorio un poco más intensivo que los del Grado 1 y que conviene regularlo por suponer una amenaza de constitución de núcleos de población.

2.- Retranqueos.
Se establece un retranqueo a linderos, para todos los usos y para todas las edificaciones, de 25 m y de 50 m para edificaciones entre si.
Asimismo se establece una distancia mínima al suelo urbano de 100 m.

3.- Altura máxima.
Será de 6,5 m a cornisa, sobrepasables hasta 8 m. con elementos singulares que no ocupen más de un 10 % de la superficie de techo en planta baja. Estos elementos computarán a efectos de edificabilidad.

4.- Edificabilidad.
Se establece un límite de edificabilidad para vivienda de 0,005 m2/m2 de techo y de 0,02 m2/m2 para el resto.

5.- Parcela mínima resultante de segregar.
No se podrán autorizar segregaciones que resulten con una parcela de superficie inferior a la fijada por la legislación agraria aplicable.

6.- Parcela mínima para edificar.
La parcela mínima a efectos de edificación es de 1 Ha de superficie. Y de 1,5 Ha para vivienda.

7.- Usos.

- Uso característico:

. Agrícola o ganadero que no supongan transformación de los usos ni lesionen los valores ecológicos de los suelos.

Mérida 15 MAR. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

REFUNDIDO

Se sustituirán las **páginas 75 y 76** de las Normas Subsidiarias de las NNSS viegentes.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO

Mérida 15 MAR. 2010

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

CAPITULO 6. ORDENANZA DE APLICACIÓN PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

Art.114- Grado 1 - Suelo Especialmente Protegido.

1.-Definición.

Es la zona constituida por las dehesas arboladas. Constituyen un ecosistema bastante íntegro y muy homogéneo, de gran valor ecológico y paisajístico que conviene preservar de cualquier uso que no sea el de mantenimiento y explotación de los recursos existentes.

Cualquier edificación que se implante no deberá implicar la tala de árbol alguno.

En este tipo de suelo se incluye también una zona de protección especial del entorno del Monasterio del Palancar. En este entorno, además de las limitaciones que se expresan a continuación , se hace necesario, para cualquier intervención el informe previo y vinculante de la Comisión Provincial de Bienes Inmueble del Patrimonio Histórico Artístico de Cáceres.

2.- Retranqueos.

Se establece un retranqueo a linderos, para todos los usos y para todas las edificaciones, de 25 m y de 50 m para edificaciones entre si.

Asimismo se establece una distancia mínima al suelo urbano de 100 m.

3.- Altura máxima.

Será de 6,5 m a cornisa, sobrepasables hasta 8 m. con elementos singulares que no ocupen más de un 10 % de la superficie de techo en planta baja. Estos elementos computarán a efectos de edificabilidad.

4.- Edificabilidad.

Se establece un límite de edificabilidad para vivienda de 0,005 m2/m2 de techo y de 0,01 m2/m2 para el resto.

5.- Parcela mínima resultante de segregar.

No se podrán autorizar segregaciones que resulten con una parcela de superficie inferior a la fijada por la legislación agraria aplicable.

6.- Parcela mínima para edificar.

.Para obras, construcciones e instalaciones agropecuarias: superficie mínima igual a la Unidad Mínima de Cultivo.

.Para viviendas unifamiliares vinculadas a explotación agropecuaria: superficie mínima igual a la Unidad Mínima de Cultivo.

.Para alojamiento turístico: superficie mínima igual a 1,5 Ha.

7.- Usos.

- Uso característico:

. Agrícola o ganadero que no supongan transformación de los usos ni lesionen los valores ecológicos de los suelos.

-Usos compatibles:

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Extremadura
15 MAR. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Angel Campos Rodas

. Vivienda unifamiliar de carácter agropecuario y vinculada a la explotación.. Siempre que no se forme núcleo de población constituido por más de 2 edificaciones en un diámetro de 300 m

. Alojamiento turístico regulado según Decreto 87/2007 de 8 de mayo, de ordenación y clasificación del alojamiento turístico en el medio rural.

También se atenderá a lo dispuesto, en materia de vías pecuarias, en la Ley 3/1995 de 23 de Marzo.

- Uso prohibido:

. El resto de usos no relacionados como característicos o compatibles.

Art. 115- Grado 2 - Suelo Protegido de Interés Agrícola.

1.-Definición.
Lo constituyen los terrenos agrícolas con estructura de la propiedad minifundista, que están sometidos a un proceso edificatorio un poco más intensivo que los del Grado 1 y que conviene regularlo por suponer una amenaza de constitución de núcleos de población.

2.- Retranqueos.
Se establece un retranqueo a linderos, para todos los usos y para todas las edificaciones, de 25 m y de 50 m para edificaciones entre si.
Asimismo se establece una distancia mínima al suelo urbano de 100 m.

3.- Altura máxima.
Será de 6,5 m a cornisa, sobrepasables hasta 8 m. con elementos singulares que no ocupen más de un 10 % de la superficie de techo en planta baja. Estos elementos computarán a efectos de edificabilidad.

4.- Edificabilidad.
Se establece un límite de edificabilidad para vivienda de 0,005 m2/m2 de techo y de 0,02 m2/m2 para el resto.

5.- Parcela mínima resultante de segregar.
No se podrán autorizar segregaciones que resulten con una parcela de superficie inferior a la fijada por la legislación agraria aplicable.

6.- Parcela mínima para edificar.
La parcela mínima a efectos de edificación es de 1 Ha de superficie. Y de 1,5 Ha para vivienda.

7.- Usos.

- Uso característico:

. Agrícola o ganadero que no supongan transformación de los usos ni lesionen los valores ecológicos de los suelos.

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Fomento
15 MAR. 2010
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Angel Campos Rodas