DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.

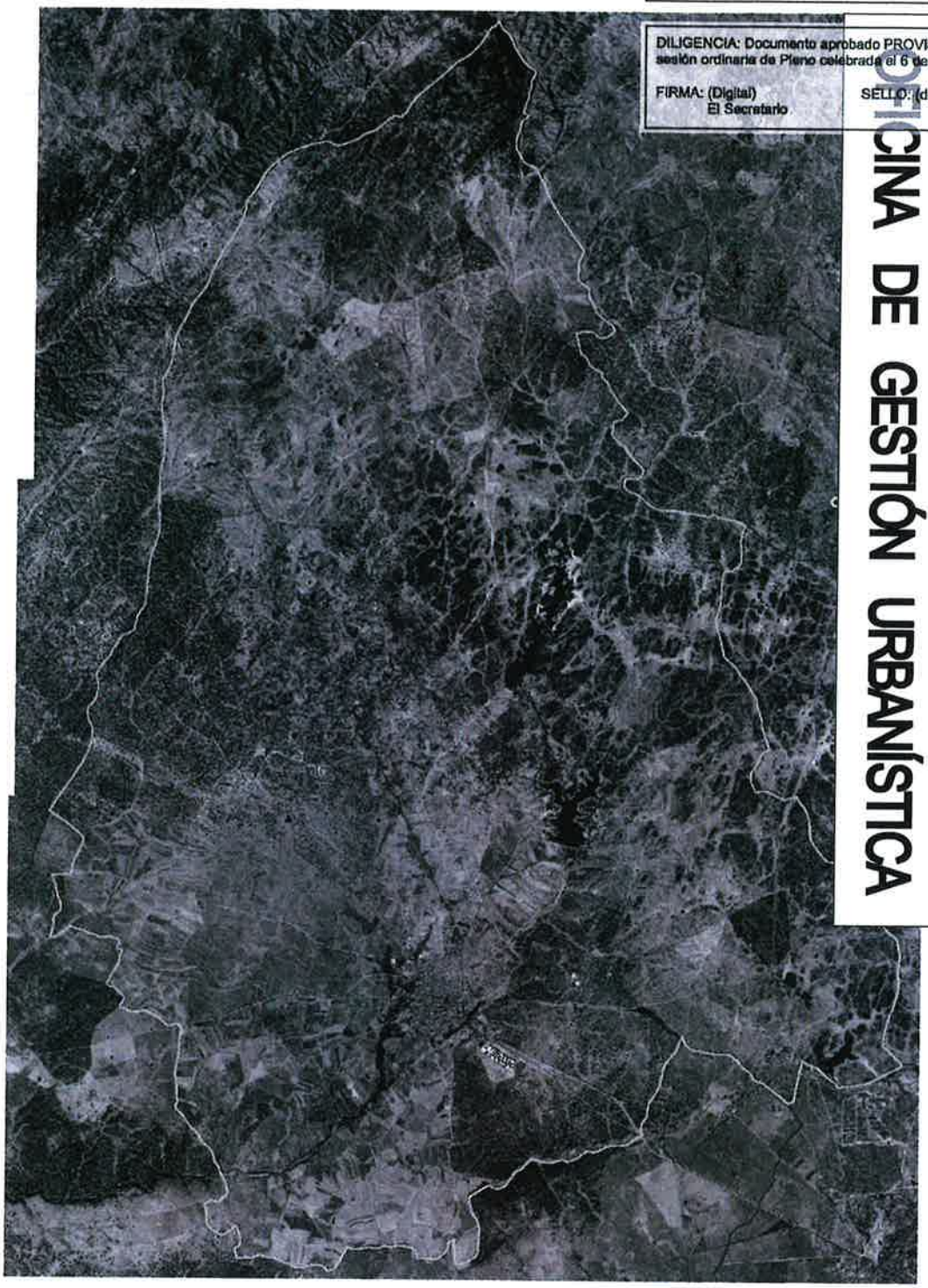
FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

Antonio Cruz Morgado (1 de 1)
Secretario
Fecha Firma: 25/08/2017
HASH: 03f17da727d61d9895aba1bc46b54fdf

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 14

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES.

ARROYO DE LA LUZ.

CÁCERES

Expte. 16-Ar-0415-RP

TAJOSALOR

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 OCT 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

30 AGO 2017

Cód. Validación: 6QMSGZGP26JSTNYW7FWJT9E3M | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 49

DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

1. ANTECEDENTES Pág. 2

2. OBJETO Y PERTINENCIA DE LA MODIFICACIÓN Pág. 3

2.1. OBJETO Pág. 3

2.2. PERTINENCIA DE LA MODIFICACIÓN Pág. 4

3. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA. Pág. 5

3.1. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN Pág. 5

3.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. Pág. 10

3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN. Pág. 11

3.3.1. Modificación de las Condiciones de edificabilidad establecidas en el artículo 187 NN.SS.MM.

3.3.2. Suelo No Urbanizable Especial Protección Ecológico Paisajística con compatibilidad Turística.

3.3.3. Justificación de los parámetros de condiciones de edificabilidad establecidos.

3.3.4. Concreción del ámbito de la modificación.

3.3.5. Legislaciones sectoriales.

3.4 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS. Pág. 16

3.5 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 81.1. LSOTEX. Pág. 16

4. PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. Pág. 17

5. PLANEAMIENTO MODIFICADO. Pág. 18

6. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE. Pág. 20

ANEXO I. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO.

ÍNDICE DE PLANOS.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 OCT 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

30 AGO 2017

Cód. Validación: 6QMSGZGP26JSTNYW7FWJT9E3M | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 49

DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.

FIRMA: (Digital) SELLO: (de órgano)
El Secretario

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.

FIRMA: (Digital) SELLO: (de órgano)
El Secretario

1. ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Arroyo de la Luz solicita a la OGUTVA de la Mancomunidad Tajo-Salor la redacción de la modificación puntual nº 14 de las NN.SS.MM. del municipio con el objeto de modificar algunas de las determinaciones establecidas para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección Ecológico Paisajística, en concreto compatibilizar los usos turísticos, hoteleros y complementarios.

Las NN.SS.MM. de Arroyo de la Luz inician su tramitación en al año 1992 con la publicación del avance en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP de 13 de abril de 1992) y entran en vigor a finales de 1996 con la publicación de la aprobación definitiva en el Diario Oficial de Extremadura (DOE Nº 140 de 3 de diciembre de 1996).

Desde la entrada en vigor, existen varios aspectos relativos al Suelo No Urbanizable de Especial Protección Ecológico Paisajística, que han sido conflictivos a la hora de su aplicación, dado que impide la implantación de dotaciones públicas e instalaciones turísticas permanentes, así como la implantación de instalaciones compatibles con esta categoría de suelo pero que por las condiciones de edificabilidad establecidas hacen imposible su materialización.

En la tramitación de otras modificaciones puntuales de las NN.SS.MM. referentes al Suelo No Urbanizable, en la tramitación previa de las mismas con la Dirección General de Medio Ambiente, se nos indicaron zonas donde se ubican especies amenazas incluidas en el Anexo del Decreto 37/2001, de 6 de marzo, que regula el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura y en el Anexo I de la Directiva de Aves 2009/147/CE como son: Avutarda, Sisón, Alcaraván y Grulla común.

Por otro lado, parte de los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable en su categoría de Especial Protección Ecológico Paisajística se incluyen como Hábitats de Interés Comunitario incluidas en el Anexo I de la Directiva de Hábitat 92/43/CEE.

Consultado con representantes del Ayuntamiento de Arroyo de la Luz, se decide realizar una propuesta de modificación, que no afecte al Suelo No Urbanizable Especial Protección Ecológico Paisajística incluido en áreas protegidas o afecten a especies protegidas.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 OCT 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Cód. Validación: 6QMSGZGP26JSTNYW7FWJT9E3M | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 49

30 AGO 2017

DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.

FIRMA: (Digital) SELLO: (de órgano)
El Secretario

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.

FIRMA: (Digital) SELLO: (de órgano)
El Secretario

2. OBJETO Y PERTINENCIA DE LA MODIFICACIÓN

2.1. OBJETO

El ámbito de la presente modificación se circunscribe al SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN ECOLÓGICO PAISAJÍSTICA.

La modificación puntual tiene como objeto la creación de una nueva categoría de Suelo No Urbanizable, que denominaremos Suelo No Urbanizable Especial Protección Ecológico Paisajística con compatibilidad Turística, estableciendo determinaciones similares a las establecidas en para el Suelo No Urbanizable Especial Protección Ecológico Paisajística, pero estableciendo como compatibles los usos "Dotacionales" y "Turísticos" (uso terciario pormenorizado hotelero según el Anexo I del Reglamento de Planeamiento de Extremadura), actualizando y modificando las condiciones de edificabilidad establecidas en el Artículo 189 "Condiciones de edificabilidad" del Apartado 2 "Suelo No Urbanizable Protegido de Interés Ecológico Paisajístico" del Capítulo Tercero: Regulación del Suelo del Título VII: CLASIFICACION Y REGULACION DEL SUELO.

Las condiciones de edificabilidad establecidas en el artículo 189 de las NN.SS.MM. regulan las condiciones de ocupación (parcela mínima, ocupación, retranqueos y superficie máxima edificada) y las condiciones de edificación (tipo de edificación, edificabilidad, altura máxima y condiciones especiales) para cada uno de los usos establecidos como compatibles.

Así, se propone para esta nueva categoría de Suelo No Urbanizable Especial Protección Ecológico Paisajística con compatibilidad Turística respecto a las determinaciones establecidas en el Suelo No Urbanizable Especial Protección Ecológico Paisajística lo siguiente:

1. Usos:
   1.1. Los usos compatibles: Se propone incorporar como usos compatibles en esta categoría de Suelo No Urbanizable el uso "Dotacional" y los usos "Turísticos" (uso terciario pormenorizado hotelero) definidos conforme al Anexo I del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

   1.2. Los usos incompatibles: Se propone eliminar como usos incompatibles el uso "Dotacional" y los usos "Turística permanente".

2. Condiciones de Ocupación:

   2.1. Parcela mínima: Se propone su adecuación al decreto 46/1997, de 22 de abril, por el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como a lo establecido como Requisitos de los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos establecidos en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

   2.2. Ocupación: Se propone establecer porcentajes de ocupación, puesto que no se establecen en las determinaciones establecidas como base.

   2.3. Retranqueo: Se propone establecer determinaciones de retranqueo, puesto que no se establecen en las determinaciones establecidas como base.

   2.4. Superficie máxima edificada: No se proponen modificaciones. Lo se proponen parámetros.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 OCT 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

30 AGO 2017

Cód. Validación: 8DMSGZGP26JSTNYW7FWJT9E3M | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 49

DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.

FIRMA: (Digital) SELLO: (de órgano)
El Secretario

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.

FIRMA: (Digital) SELLO: (de órgano)
El Secretario

3. Condiciones de Edificación:

3.1. Tipo de edificación: No se proponen modificaciones en las tipologías edificatorias establecidas de los usos ya compatibles, y se proponen nuevas tipologías para los nuevos usos propuestos como compatibles.

3.2. Edificabilidad: Se propone modificar los parámetros de edificabilidad establecidos, proponiendo los parámetros en m²/m² y proponiendo una edificabilidad más acorde a los usos compatibles del suelo.

3.3. Altura máxima: No se proponen modificaciones a los parámetros de altura máxima establecidas de los usos ya compatibles, y se proponen alturas máximas acordenes a las tipologías y usos propuestos como compatibles.

3.4. Condiciones especiales: No se proponen modificaciones especiales, dado que esos parámetros vienen definidos ya por normativas de carácter sectorial.

2.2. PERTINENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Arroyo de la Luz, se aprobaron definitivamente el 24 de julio de 1996, con publicación en el D.O.E. Nº 140 de 3 de diciembre de 1996.

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 una de las categorías de suelo no urbanizable de especial protección.

La modificación normativa se redacta a requerimiento del Ayuntamiento del Arroyo de la Luz, por equipo técnico de la Oficina de Gestión Urbanística y Territorio, Vivienda y Arquitectura de la Mancomunidad Tajo-Salor, siendo suscrita por el arquitecto D. Isidro Barroso Gutiérrez.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 OCT 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Cód. Validación: 6QMSGZGP26JSTNYW7FWJT9E3M | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 49

30 AGO 2017

DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.

FIRMA: (Digital) SELLO: (de órgano)
El Secretario

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.

FIRMA: (Digital) SELLO: (de órgano)
El Secretario

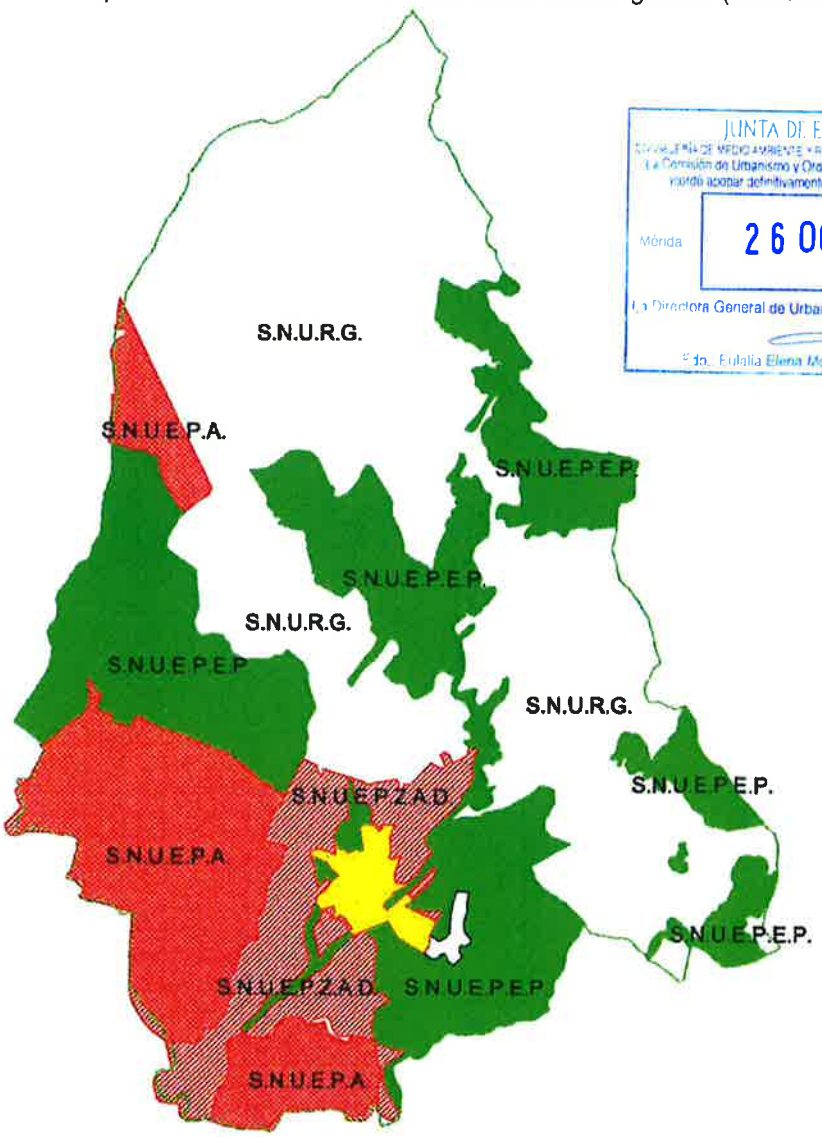
3. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

3.1. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

Las Normas Subsidiarias establecen la Regulación del Suelo No Urbanizable en el Capítulo Tercero del Título VII "Regulación del suelo no urbanizable". Artículos 180 y siguientes.

En el esquema adjunto se sitúa el término municipal de Arroyo de la Luz indicando:

1. Límites del término municipal.
2. Los terrenos pertenecientes al casco urbano. (en amarillo)
3. Los terrenos pertenecientes al suelo no urbanizable especial protección agrícola (sombreado con cuadrícula en rojo).
4. Los terrenos pertenecientes al suelo no urbanizable especial protección zonas agrícolas degradadas (sombreado con rayado en rojo).
5. Los terrenos pertenecientes al suelo no urbanizable especial protección ecológico-paisajístico (sombreado con un rayado en verde).
6. Los terrenos pertenecientes al suelo no urbanizable rústico general (sin sombreado).



Esquema 1. Categorías de Suelo No Urbanizable.

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 OCT 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Cód. Validación: 6QMSGZGP26JSTNYW7FWJT9E3M | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 49

30 AGO 2017

DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

Los terrenos objeto de modificación están clasificados como Suelo No Urbanizable dentro de la categoría de Especial Protección Ecológico Paisajística, definidos por las NN.SS.MM. de la siguiente forma:

"... *Artículo 187.- Definición y características.*

1. *Comprende todos los terrenos municipales que, por sus condiciones naturales, han sido detectadas en la parte informativa de estas Normas Subsidiarias y, en particular, están formadas por encinares y especies arbóreas autóctonas de gran interés ecológico.*

2. *Constituye los elementos naturales con mayor grado de interés ambiental, ecológico y paisajístico del municipio.*

..."

La delimitación del Suelo No Urbanizable Especial Protección Ecológico Paisajística con compatibilidad Turística responde a las zonas ya calificadas como Suelo No Urbanizable Especial Protección Ecológico Paisajística más próximas a la carretera EX - 207 donde existe una menor presencia de encinas y especies arbóreas autóctonas, además de haber sufrido a lo largo del tiempo un proceso de antropización. Ocupando una superficie aproximada de 450 has. y excluyendo las zonas de reproducción y uso intensivo de la avutarda y el sisón indicadas por la Dirección General de Medio Ambiente.

Así, el término municipal de Arroyo de la Luz se encuentra incluido parcialmente dentro de los límites de la Red Natura 2000 (Directiva de Aves 2009/147/CE y Directiva Hábitats 92/43/CEE):

- LIC EMBALSE DE PETIT I. ES4320065
- LIC EMBALSE DE LANCHO. ES4320064.
- Hábitat:
  +Pyro bourgaeanae-Quercetum rotundifoliae.
  +Poo bulbosae-Trifolietum subterranei.
  +Cytiso multiflori-Retametum sphaerocarpae.
  +Lemno minoris-Azolletum carolinianae.
  +Preslio cervinae-Littorelletum uniflorae.
  +Preslio cervinae-Eryngietum corniculati

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 OCT 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
P.D.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

30 AGO 2017

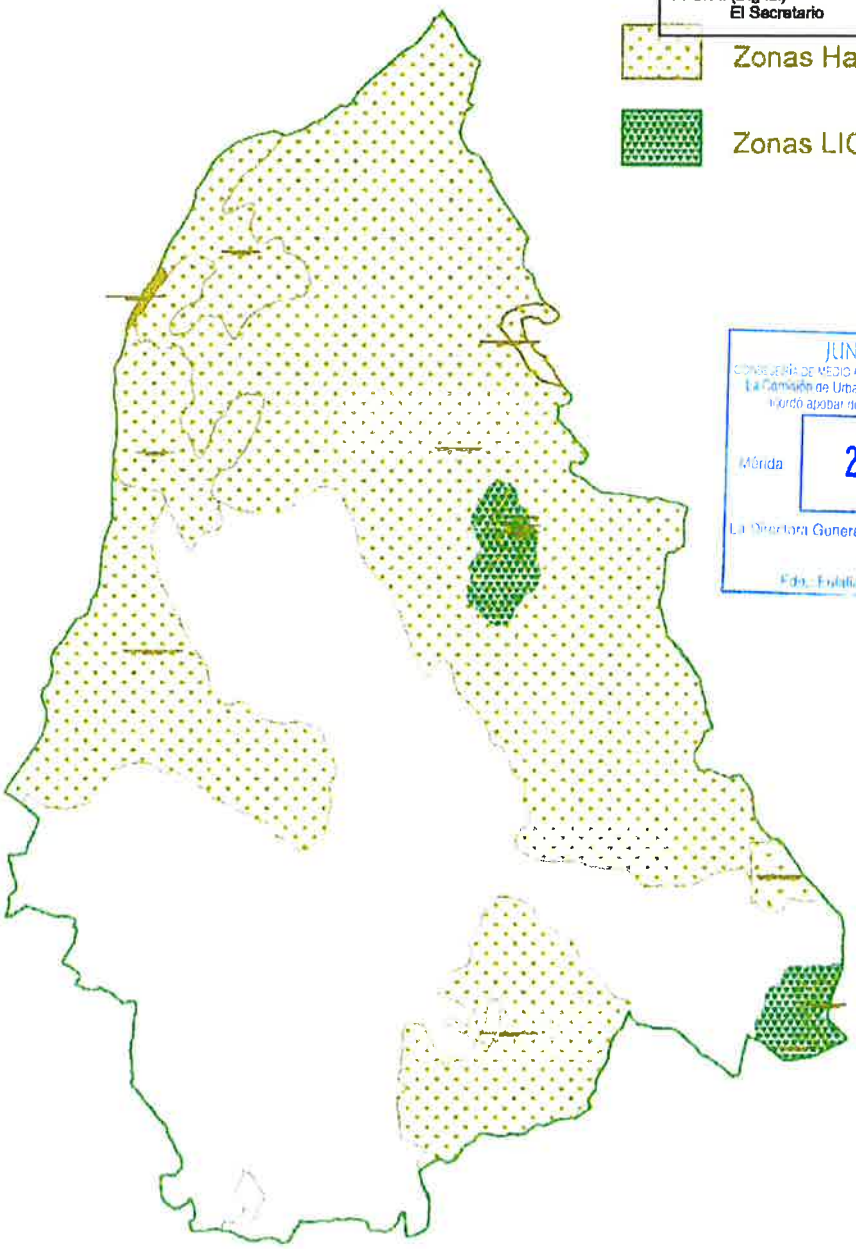
Cód. Validación: 6QMSGZGP26JSTNYW7FWJT9E3M | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 49

DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)



JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 OCT 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Esquema 2. Superficies con algún tipo de protección natural. (Hábitats, ZEPA, LIC).

Comparando los esquemas 1 y 2, obtenemos la zona objeto de la modificación propuesta al objeto de poder evitar la afección a zonas con hábitat a proteger.

Por otro lado, tras consultas a la Dirección General de Medio Ambiente, ésta nos facilita documentación gráfica indicando zonas las zonas de reproducción y uso intensivo de la avutarda y el sisón.

30 AGO 2017

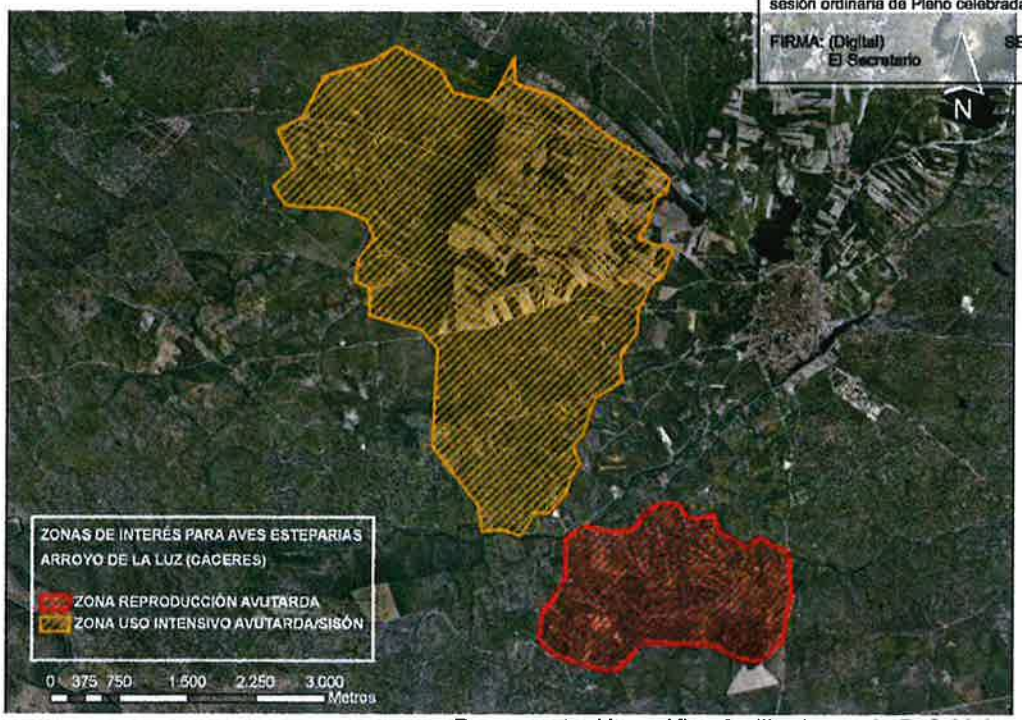
Cód. Validación: 6QMSGZGP26JSTNYW7FWJT9E3M | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 49

DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)



Documentación gráfica facilitada por la D.G.M.A.

En el siguiente esquema se sitúa el término municipal de Arroyo de la Luz indicando:

1. Límites del término municipal.
2. Los terrenos pertenecientes al casco urbano. (en amarillo)
3. Los terrenos propuestos como Suelo No Urbanizable Especial Protección Ecológico Paisajística con compatibilidad Turística (sombreado con un rayado en verde).

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Medio Ambiente, Rural, Políticas Agrarias y Territorio
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 OCT 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

30 AGO 2017

Cód. Validación: 6QMSGZGP26JSTNYW7FWJT9E3M | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 49

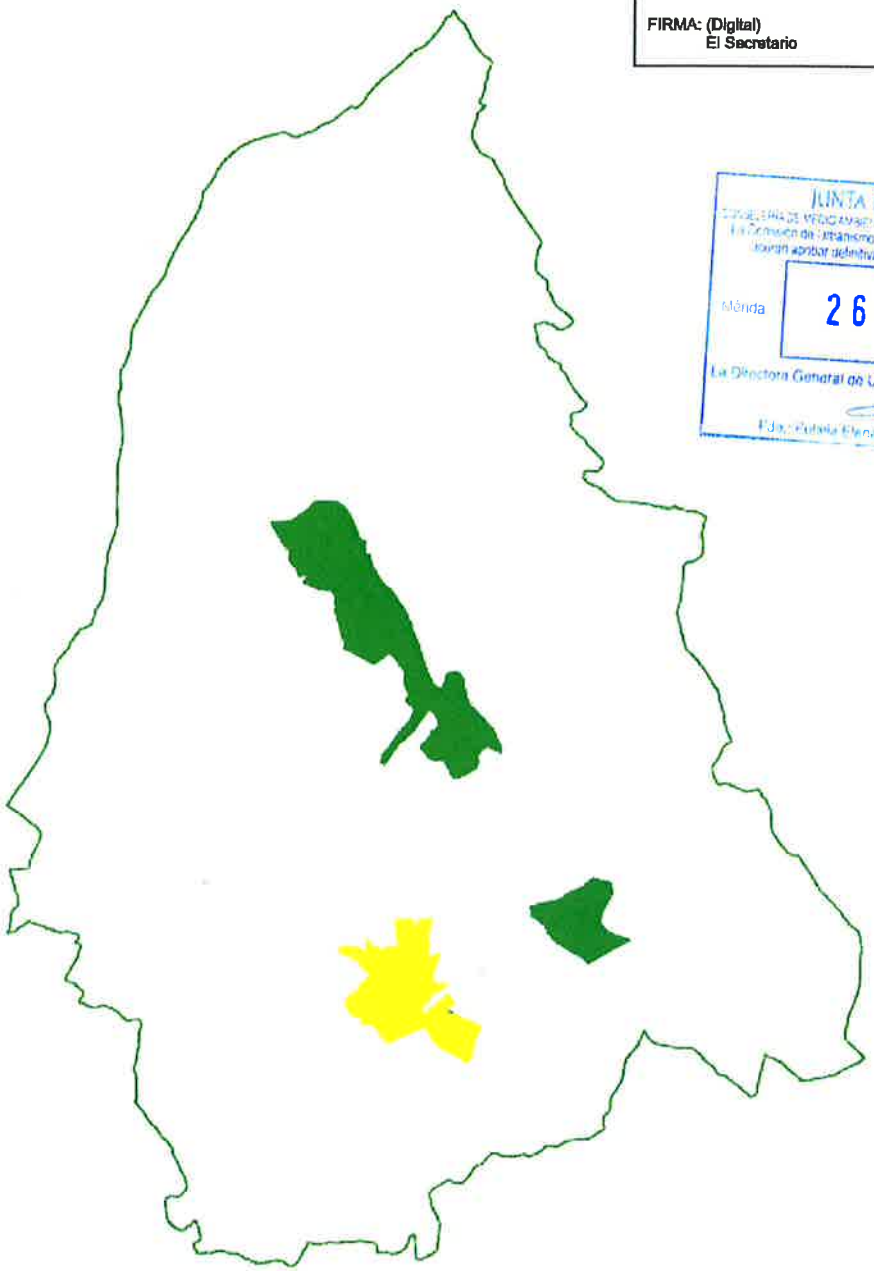
DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
tomó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 OCT 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Pilar Elena Moreno de Acevedo Yagüe



Esquema 3. Categoría de Suelo No Urbanizable propuesta.

Así, la delimitación del Suelo No Urbanizable Especial Protección Ecológico Paisajística con compatibilidad Turística se determina como resultado de la superposición de las Zonas de Protección descritas, los Hábitats de interés comunitario y la Categoría de Suelo (Suelo No Urbanizable Especial Protección Ecológico Paisajística), que dan como resultado un área situada al este de la carretera EX – 207 de unas 450 has., que entendemos no tendría efectos ambientales significativos.

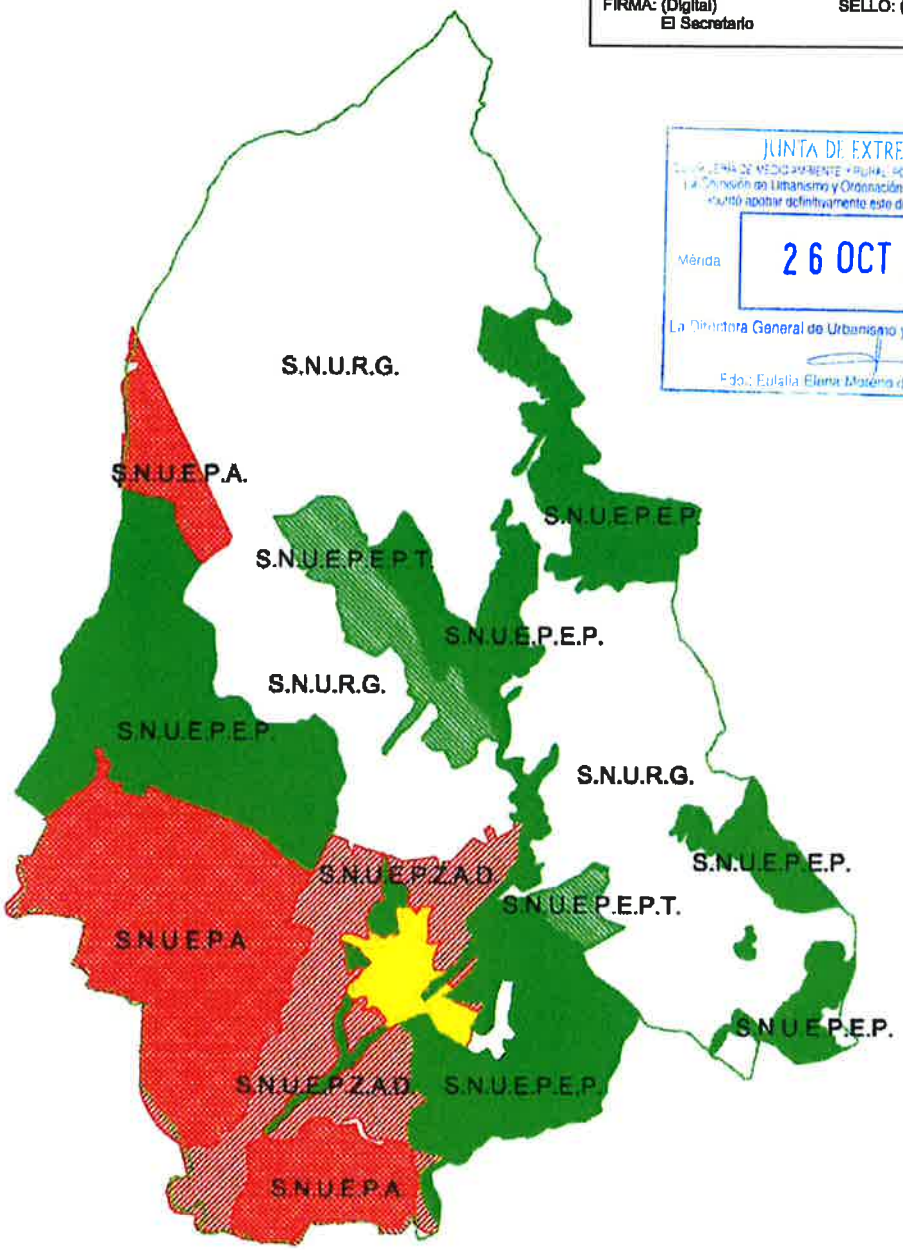
30 AGO 2017

Cód. Validación: 6QMSGZGP26JSTNYW7FWJT8E3M | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 49

DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.
FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.
FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 26 OCT 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe



Esquema 4. Imagen global del Suelo No Urbanizable propuesto.

3.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

La normativa urbanística en vigor son las "Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arroyo de la Luz" aprobadas definitivamente por la CUOTEX el 24 de julio de 1996. (D.O.E. Nº 140 de 3 de diciembre de 1996).

Dicha normativa ha sufrido las siguientes modificaciones puntuales:

- Modificación puntual nº 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arroyo de la Luz, aprobada definitivamente el 30 de abril de 1998. (D.O.E. Nº 105 de 15 de septiembre de 1998).

30 AGO 2017

Cód. Validación: 6QMSGZGP26JSTNYW7FWJT9E3M | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 49

DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.
FIRMA: (Digital) SELLO: (de órgano)
El Secretario

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.
FIRMA: (Digital) SELLO: (de órgano)
El Secretario

- Modificación puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arroyo de la Luz, aprobada definitivamente el 14 de marzo de 2003. (D.O.E. Nº 50 de 29 de abril de 2003).
- Modificación puntual nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arroyo de la Luz, aprobada definitivamente el 10 de junio de 2003. (D.O.E. Nº 137 de 22 de noviembre de 2003).
- Modificación puntual nº 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arroyo de la Luz, aprobada definitivamente el 15 de julio de 2003. (D.O.E. Nº 17 de 12 de febrero de 2004).
- Modificación puntual nº 5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arroyo de la Luz, aprobada definitivamente el 4 de mayo de 2004. (D.O.E. Nº 137 de 26 de noviembre de 2005).
- Modificación puntual nº 6 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arroyo de la Luz, aprobada definitivamente el 29 de noviembre de 2007 (DOE Nº 35 de 20 de febrero de 2008).
- Modificación puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arroyo de la Luz, aprobada definitivamente el 29 de noviembre de 2007 (DOE Nº 100 de 26 de mayo de 2008).
- Modificación puntual nº 8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arroyo de la Luz, aprobada definitivamente el 22 de diciembre de 2008 (DOE Nº 80 de 28 de abril de 2009).
- Modificación puntual nº 9 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arroyo de la Luz, aprobada definitivamente el 26 de agosto de 2010 (DOE Nº 63 de 30 de marzo de 2012).
- Modificación puntual nº 10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arroyo de la Luz, aprobada definitivamente el 24 de abril de 2014 (DOE Nº 115 de 17 de junio de 2014).
- Modificación puntual nº 11 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arroyo de la Luz, aprobada definitivamente el 4 de junio de 2015 (DOE Nº 164 de 25 de agosto de 2015).

3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

3.3.1. Modificación de las Condiciones de edificabilidad establecidas en el artículo 187 NN.SS.MM.

El artículo 187 de las NN.SS.MM establece las condiciones de edificabilidad para el Suelo No Urbanizable Especial Protección Ecológico Paisajística, estos parámetros, como ya se ha expuesto en el apartado "antecedentes", están desfasados respecto a normativas dictadas con posterioridad y que implican parámetros y compatibilidad de usos más adecuados a la realidad socio-económica de la Comunidad Autónoma y en concreto al municipio.

La solicitud remitida por el Ayuntamiento de Arroyo de la Luz a esta Oficina solicitaba expresamente la modificación del régimen de compatibilidad de uso del Suelo No Urbanizable Especial Protección Ecológico Paisajística, haciéndolo compatible con los usos turísticos, hoteleros y complementarios.

Desde esta Oficina se redactó un primer documento en el que se proponía la modificación del artículo 187 de las NN.SS.MM. adaptando: la superficie mínima a las determinaciones establecidas por la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura y el Decreto 46/1997, de 22 de abril, por el que se establece la extensión de las UU.MM.CC. en la Comunidad Autónoma de Extremadura; y modificando la compatibilidad de usos, incorporando como usos compatibles el uso dotacional y el uso turístico (uso hotelero pormenorizado del uso terciario). Afectado dichos cambios a todo el Suelo No Urbanizable Especial Protección Ecológico Paisajística.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ESPACIO RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 OCT 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

30 AGO 2017

Cód. Validación: 6QMSGZGP26JSTNYW7FWUT9E3M | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 49

DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.
FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.
FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

No obstante, revisando expedientes anteriores de modificación de las NN.SS.MM. que afectaban al Suelo No Urbanizable, nos encontramos con informe del Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas de la Dirección General de Medio Ambiente donde se indicaban zonas sensibles del término municipal.

Razón por la que la presente modificación no propone una modificación de las condiciones de uso, sino que propone crear una sub-categoría de suelo dentro del Suelo No Urbanizable Especial Protección Ecológico Paisajística, que afecta a una zona concreta del municipio.

3.3.2. Suelo No Urbanizable Especial Protección Ecológico Paisajística con compatibilidad Turística.

La creación de esta categoría de suelo responde a la necesidad de incluir unas condiciones de uso y aprovechamiento acorde a las características de los terrenos objeto de modificación y minimizando las posibles afecciones significativas al medio ambiente.

Como resultado, se crean los artículos necesarios y se modifica la documentación gráfica donde se concreta el ámbito propuesto para su aplicación. Así, tomando como base la estructura normativa que regula el Suelo No Urbanizable Especial Protección Ecológico Paisajística con compatibilidad Turística, se crean los artículos siguientes:

3.3.2.1. Artículo 187-bis. Definición.

Los Suelos No Urbanizables Especial Protección Ecológico Paisajística con compatibilidad Turística son aquellos terrenos que teniendo interés por sus condiciones naturales, la presencia de encinas y especies arboleas autóctonas es inferior a los terrenos calificados como Suelo No Urbanizables Especial Protección Ecológico Paisajística, además de no estar incluidos en Zonas de Especial Protección de Aves, Lugares de Interés Comunitario ni zonas Hábitat de interés comunitario, ni afecten a zonas de interés para aves esteparias presentes en el término municipal.

3.3.2.2. Artículo 188-bis. Medidas de protección.

Se establecen las determinaciones necesarias para proteger estos terrenos de la implantación de usos urbanísticos, limitando los usos permitidos a:

1. Usos propios del suelo, tal y como se describen en el artículo 13.2.a. LSOTEX, tales como los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos y análogos.
2. Usos complementarios a los anteriores, incluso aquellos de carácter industrial agroalimentaria o terciario (pormenorizado hotelero) vinculados a los usos citados en el apartado anterior, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta.
3. Usos dotacionales para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para su ubicación.
4. La vivienda familiar aislada en los términos establecidos en el artículo 23.g. LSOTEX.

Sólo se permitirán aquellas construcciones, edificaciones o instalaciones destinadas a los usos citados anteriormente, ajustándose a las condiciones de edificabilidad establecidas en el artículo 189-bis.

3.3.2.3. Artículo 189-bis. Condiciones de edificación.

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
26 OCT 2017
Mérida
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Vaquera

30 AGO 2017

Cód. Validación: 6QMSGZGP26JSTNYW7FWJT9E3M | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 49

DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN ECOLÓGICO PAISAJISTICA con compatibilidad TURISTICA.

		CONDICIONES DE OCUPACION				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
USO COMPATIBLE	USO INCOMPA-TIBLE	PARCELA MINIMA	% OCU-PACIÓN	RETRAN-QUEO	SUPEFICIE MAXIMA EDIFICADA	TIPO	EDIFICA-BILIDAD	ALTURA MÁXIMA	CONDICIONES ESPECIALES
AGRICOLA EN GENERAL Y GANADERIA EXTENSIVA		La establecida la legislación agrícola.	-	5 m.	-	Naves y edificios auxiliares	0,1 m2/m2	4,5 m. al alero	Autorizaciones sectoriales.
INDUSTRIA VINCULADA A LA PRODUCCIÓN		La establecida la legislación urbanística.	10	5 m.	-	-	0,1 m2/m2	4,5 m. al alero	Autorizaciones sectoriales.
VIVIENDA UNIFAMILIAR		La establecida la legislación urbanística.	-	-	-	Máximo una vivienda vinculada por explotación 200 m2.		3,5m.	Autorizaciones sectoriales. Expediente de vinculación registral
TERCIARIO (HOTELERO)		La establecida la legislación urbanística.	10	5 m.	-	-	0,1 m2/m2	6,5 m.	Autorizaciones sectoriales.
DOTACIONES		La establecida la legislación urbanística.	10	5 m.	-	Edificios dotacionales	Máxima 500 m²	6,5 m.	Autorizaciones sectoriales.
FORESTAL (SOLO DE LA PODA, NO DE LA TALA)		-	-	-	-	-	-	-	-
	INDUSTRIAL NO VINCULADA								
	GANADERÍA INTENSIVA								
	EXTRACTIVA								
	SERVICIO DE CARRETERAS								

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la SESIÓN de
Mérida 26 OCT 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

3.3.3. Justificación de los parámetros de condiciones de edificabilidad establecidos.

La justificación de cada uno de los parámetros de las condiciones de edificabilidad establecidos se detalla pormenorizadamente:

3.3.3.1. Parcela mínima: Se propone su adecuación al decreto 46/1997, de 22 de abril, por el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo (en adelante U.M.C.) en la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como a lo establecido como Requisitos de los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos establecidos en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

30 AGO 2017

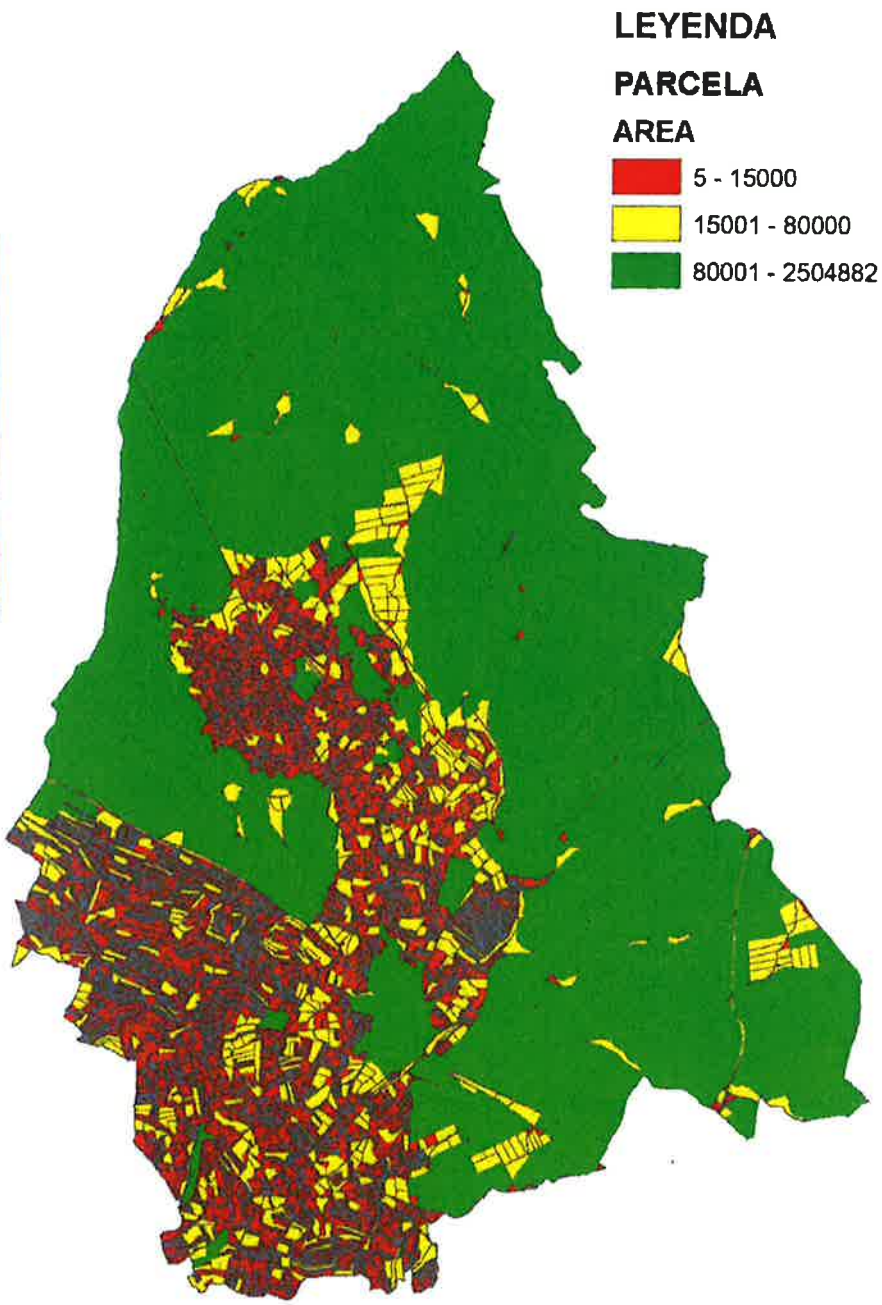
Cód. Validación: 6QMSGZGP26JSTNYW7FWJT9E3M | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 49

DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.
FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.
FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

Las NN.SS.MM. establecen como parcela mínima la "unidad mínima de cultivo" para cada una de las categorías de suelo no urbanizable establecidas por la Orden de 27 de mayo de 1958, por la que se fija la superficie de las UU.MM.CC. para cada uno de los términos municipales de las distintas provincias españolas. Así, para el municipio de Arroyo de la Luz se establecía como U.M.C. 2,5 Has. en secano y 0,25 Has. en regadío.

No obstante, desde el año 1997, con la publicación del Decreto 46/1997, de 22 de abril, por el que se establece la extensión de las UU.MM.CC. en la Comunidad Autónoma de Extremadura, queda establecida como U.M.C. para el municipio de Arroyo de la Luz la U.M.C. 8 Has. en secano y 1,5 Has. en regadío.



Esquema 4. Superficies de parcela catastrales.

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio
Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
Acuerdo aprobar definitivamente este documento en la sesión de
26 OCT 2017
Mérida
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eduardo Elena Moreno de Acevedo Vaquero

30 AGO 2017

Cód. Validación: 6QMSGZGP26JSTNYW7FWJT9E3M | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 49

DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

Por otro lado, si comparamos el esquema 3 donde se establecen las categorías de suelo no urbanizable con el esquema 4 donde se reflejan las superficies por rangos, podemos observar como en las parcelas sobre las que se propone la creación de la nueva categoría de suelo (S.N.U.E.P.E.P.T.) tienen, en su mayoría, superficies inferiores a la U.M.C establecida en 8 Has. en secano y representadas con colores rojo y amarillo.

Así si mantuviéramos como superficie mínima la U.M.C., actividades compatibles con esta categoría de suelo como son las actividades industriales vinculadas a la producción, la vivienda unifamiliar o las dotaciones y turísticas no podrían implantarse, posibilidad que sí existiría se adecuamos la superficie mínima a la superficie definida en el artículo 26 de la LSOTEX para la unidad rústica apta para la edificación.

3.3.3.2. Ocupación: se proponen parámetros similares a los establecidos para el Suelo No Urbanizable Especial Protección Ecológico Paisajística, y en los usos que no existían como compatibles similares a los establecidos para el Suelo No Urbanizable Especial Protección Agrícola.

3.3.3.3. Retranqueo: se proponen parámetros similares a los establecidos para el Suelo No Urbanizable Especial Protección Ecológico Paisajística y en los usos que no existían como compatibles similares a los establecidos para el Suelo No Urbanizable Especial Protección Agrícola.

3.3.3.4. Tipología: se proponen parámetros similares a los establecidos para el Suelo No Urbanizable Especial Protección Ecológico Paisajística y en los usos que no existían como compatibles similares a los establecidos para el Suelo No Urbanizable Especial Protección Agrícola.

3.3.3.5. Edificabilidad: Se proponen los parámetros de edificabilidad en m²/m² y proponiendo una edificabilidad más acorde a los usos compatibles del suelo.

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
adoptó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
26 OCT 2017
Mérida
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

La mayoría de la normativa urbanística se refiere al concepto de edificabilidad "como metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo", razón por la que se propone así, y no como lo establecen las NN.SS.MM. para el resto de categorías de suelo, en m³/m².

Aun así, con los datos utilizados en el apartado anterior, donde se refleja que la mayoría de las parcelas existentes tienen una superficie inferior a 8 Has., llegamos a la conclusión de que las únicas actividades cuya implantación es posible en esta categoría de suelo son las actividades industriales vinculadas a la producción, la vivienda unifamiliar, turísticas y las dotaciones (requiriendo todas ellas calificación urbanística previa), y que con la edificabilidad establecida, salvo el caso de la vivienda unifamiliar, es muy difícil su implantación.

La edificabilidad propuesta es de 0,1 m²/m².

3.3.3.6. Altura máxima: se proponen parámetros similares a los establecidos para el Suelo No Urbanizable Especial Protección Ecológico Paisajística y en los usos que no existían como compatibles similares a los establecidos para el Suelo No Urbanizable Especial Protección Agrícola.

Recordar que los parámetros urbanísticos (parcela mínima, ocupaciones, edificabilidades y demás parámetros establecidos) no determinan el aprovechamiento a atribuir al uso en edificación que se propone, sino que será la calificación urbanística previa la que atribuya el correspondiente aprovechamiento.

30 AGO 2017

Cód. Validación: 6QMSGZGP26JSTNYW7FWJT9E3M | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 49

DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

3.3.4. Concreción del ámbito de la modificación.

El ámbito de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales, se limita al Suelo No Urbanizable Especial Protección Ecológico Paisajística con compatibilidad Turística. Éste, como se ha justificado en apartados anteriores, se corresponde con los actuales terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable Especial Protección Ecológico Paisajística excluyendo las zonas indicadas por la Dirección General de Medio Ambiente como de reproducción y uso intensivo de la avutarda y el sisón y las zonas hábitat de la zona.

La presente modificación afecta únicamente a parte de la zona representada gráficamente por un sombreado de círculos, e identificada en las leyendas como "Suelo No Urbanizable Especial Protección Ecológica Paisajística" en el Plano nº 1 "Clasificación del Suelo", Hojas 1, 2 y 3.

3.3.5. Legislaciones sectoriales.

1- Los terrenos objeto de modificación no afectan ni a LIC (Lugar de Interés Comunitario), ni a zonas ZEPA, ni zonas Hábitat, así como evitan las zonas aportadas por la D.G.M.A. de reproducción y uso intensivo de la avutarda y el sisón. No obstante, se encuentra dentro del ámbito de aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica, según la Ley 16/2015 de Protección Ambiental de Extremadura.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 26 OCT 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

2- Los terrenos afectados por la modificación son atravesados el Arroyo Grajuela de la Cañada.

3- Los terrenos objeto de modificación no afectan a carreteras ni estatales, ni autonómicas ni provinciales.

4- Los terrenos objeto de modificación no afectan a ninguna vía pecuaria según el visor "sig" de vías pecuarias (http://visorviaspecuarias.gobex.es/).

5- Los terrenos objeto de modificación no afectan a ferrocarriles.

6- Los terrenos objeto de modificación no afectan a elementos catalogados ni arqueológicos conocidos.

3.4 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.

La modificación planteada no implica el incremento del aprovechamiento de los terrenos objeto de la modificación, por lo que no procede contemplar las 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 LSOTEX.

3.5 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 dicho artículo, **por lo que no procede la revisión.**

30 AGO 2017

Cód. Validación: 6QMSGZGP26JSTNYW7FWJT9E3M | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 49

DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

4. PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El planeamiento en vigor lo constituyen las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arroyo de la Luz, aprobadas definitivamente por la CUOTEX el 24 de julio de 1996. (D.O.E. Nº 140 de 3 de diciembre de 1996).

Se ven afectados por la presente modificación parte de los terrenos regulados por los artículos 187 y siguientes de las NN.SS.MM., no modificándose éstos, y creándose los artículos 187-bis, 188-bis y 189-bis que regulan las determinaciones de la nueva categoría de suelo propuesta Suelo No Urbanizable Especial Protección Ecológico Paisajística con compatibilidad Turística.

Se ven afectados por la presente modificación el Plano nº 1 "Clasificación del Suelo", las tres hojas 1, 2 y 3.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en sesión celebrada el día [illegible] acordó aprobar definitivamente este documento de [illegible]
Mérida 26 OCT 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

30 AGO 2017

Cód. Validación: 6QMSGZGP26JSTNYW7FWJT9E3M | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 49

DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.
FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.
FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

5. PLANEAMIENTO MODIFICADO.

La nueva categoría de Suelo No Urbanizable propuesta queda regulada por los artículos 187-bis, 188-bis y 189-bis, con la siguiente redacción:

"...

2-bis. Suelo No Urbanizable Especial Protección Ecológico Paisajística con compatibilidad Turística.

Artículo 187-bis. Definición.

Los Suelos No Urbanizables Especial Protección Ecológico Paisajística con compatibilidad Turística son aquellos terrenos que teniendo interés por sus condiciones naturales, la presencia de encinas y especies arboleas autóctonas es inferior a los terrenos calificados como Suelo No Urbanizables Especial Protección Ecológico Paisajística, además de no estar incluidos en Zonas de Especial Protección de Aves, Lugares de Interés Comunitario ni zonas Hábitat de interés comunitario, ni afecten a zonas de interés para aves esteparias presentes en el término municipal.

Artículo 188-bis. Medidas de protección.

Se establecen las determinaciones necesarias para proteger estos terrenos de la implantación de usos urbanísticos, limitando los usos permitidos a:

1. Usos propios del suelo, tal y como se describen en el artículo 13.2.a. LSOTEX, tales como los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos y análogos.

2. Usos complementarios a los anteriores, incluso aquellos de carácter industrial agroalimentaria o terciario (pormenorizado hotelero) vinculados a los usos citados en el apartado anterior, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta.

3. Usos dotacionales para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para su ubicación.

4. La vivienda familiar aislada en los términos establecidos en el artículo 23.g. LSOTEX.

Sólo se permitirán aquellas construcciones, edificaciones o instalaciones destinadas a los usos citados anteriormente, ajustándose a las condiciones de edificabilidad establecidas en el artículo 189-bis.

Artículo 189-bis. Condiciones de edificación.

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Medio Ambiente, Planificación y Territorio
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio en la sesión de fecha aprobó administrativamente este documento en el sentido de
26 OCT 2017
Mérida
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

30 AGO 2017

Cód. validación: 6QMSGZGP26JSTNYW7FWJT9E3M | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 49

DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN ECOLÓGICO PAISAJISTICA con compatibilidad TURÍSTICA.

		CONDICIONES DE OCUPACION				CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
USO COMPATIBLE	USO INCOMPA-TIBLE	PARCELA MINIMA	% OCU-PACIÓN	RETRAN-QUEO	SUPEFICIE MAXIMA EDIFICADA	TIPO	EDIFICA-BILIDAD	ALTURA MÁXIMA	CONDICIONES ESPECIALES
AGRICOLA EN GENERAL Y GANADERIA EXTENSIVA		La establecida la legislación agrícola.	-	5 m.	-	Naves y edificios auxiliares	0,1 m2/m2	4,5 m. al alero	Autorizaciones sectoriales.
INDUSTRIA VINCULADA A LA PRODUCCIÓN		La establecida la legislación urbanística	10	5 m.	-	-	0,1 m2/m2	4,5 m. al alero	Autorizaciones sectoriales.
VIVIENDA UNIFAMILIAR		La establecida la legislación urbanística.	-	-	-	Máximo una vivienda vinculada por explotación 200 m2.		3,5m.	Autorizaciones sectoriales. Expediente de vinculación registral
TERCIARIO (HOTELERO)		La establecida la legislación urbanística.	10	5 m.	-	-	0,1 m2/m2	6,5 m.	Autorizaciones sectoriales.
DOTACIONES		La establecida la legislación urbanística.	10	5 m.	-	Edificios dotacionales	Máxima 500 m²	6,5 m.	Autorizaciones sectoriales.
FORESTAL (SOLO DE LA PODA, NO DE LA TALA)		-	-	-	-	-	-	-	-
	INDUSTRIAL NO VINCULADA								
	GANADERÍA INTENSIVA								
	EXTRACTIVA								
	SERVICIO DE CARRETERAS								

..."

Una vez se apruebe la modificación, se presentará toda la documentación para refundir.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 OCT 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Vaquero

30 AGO 2017

Cód. Validación: 6QMSGZGP26JSTNYW7FWJT9E3M | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 49

DILIGENCIA: Documento aprobado INICIALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de mayo de 2016.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

DILIGENCIA: Documento aprobado PROVISIONALMENTE en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 6 de febrero de 2017.

FIRMA: (Digital) El Secretario SELLO: (de órgano)

6. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE.

El municipio de Arroyo de la Luz dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, que no está adaptado u homologado a la ordenación estructural establecida en el artículo 70.1.1 de la Ley 15/2001 LSOTEX, por lo que la aprobación definitiva de la presente modificación normativa corresponderá a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 OCT 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

Arroyo de la Luz, Abril de 2016

El Equipo Técnico de la O.G.U.T.V.A.
Isidro Barroso Gutiérrez / Arquitecto

30 AGO 2017

Cód. Validación: 6QMSGZGP26JSTNYW7FWJT9E3M | Verificación: http://arroyodelaluz.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 49