DILIGENCIA: Documento aprobado inicialmente

☒ PLENO DEL AYUNTAMIENTO FECHA 29.06.2009

☐ RESOLUCION ALCALDIA FECHA _____

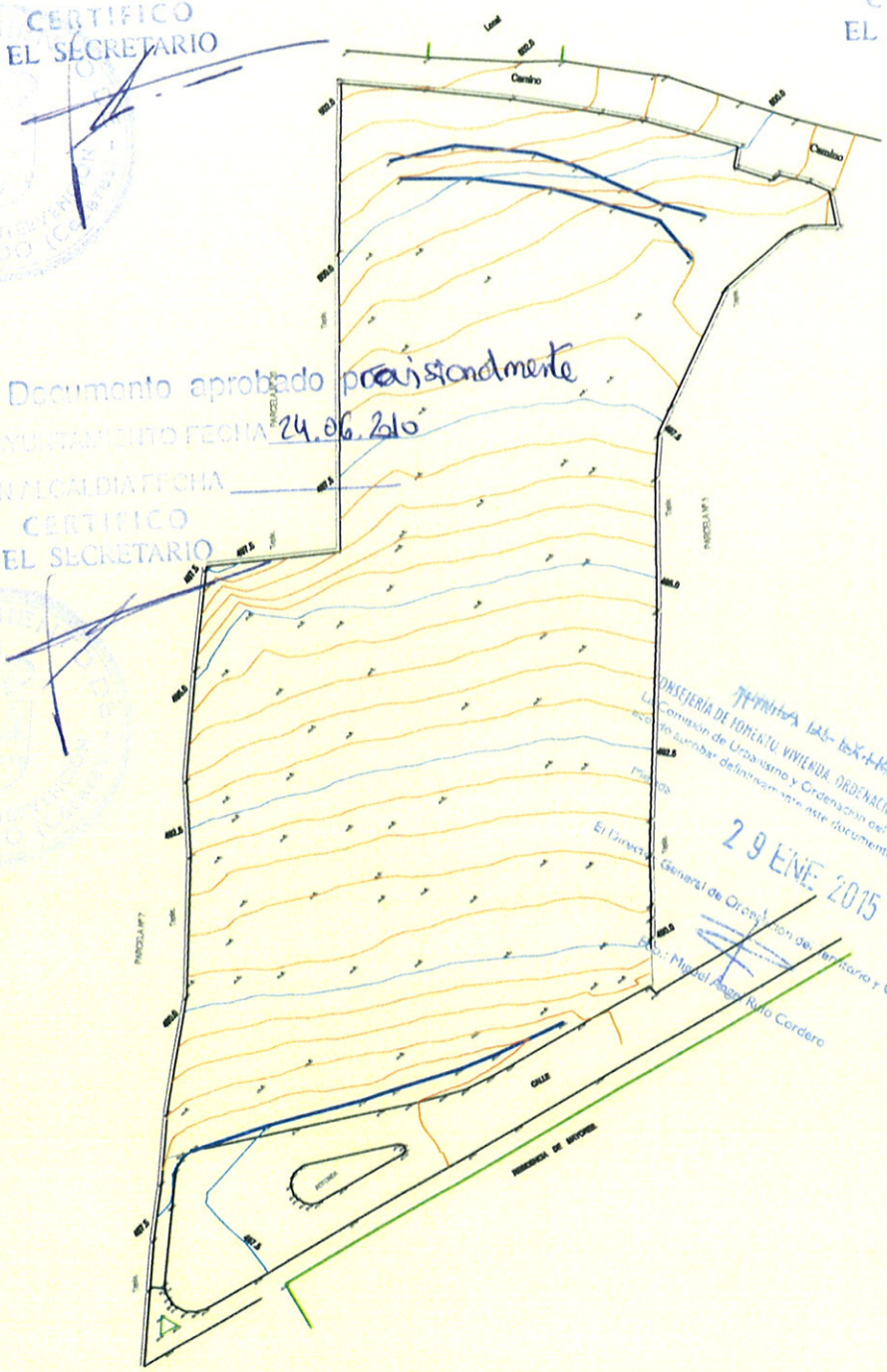
CERTIFICO
EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Documento aprobado por:

☐ PLENO DEL AYUNTAMIENTO FECHA _____

☐ RESOLUCION ALCALDIA FECHA _____

CERTIFICO
EL SECRETARIO



DILIGENCIA: Documento aprobado provisionalmente

☒ PLENO DEL AYUNTAMIENTO FECHA 24.06.2010

☐ RESOLUCION ALCALDIA FECHA _____

CERTIFICO
EL SECRETARIO

CONSEJERIA DE FOMENTO VIVIENDA ORDENACION DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
en sesión celebrada definitivamente este documento en la sesión de
29 ENE. 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rollo Cordero

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO DE ROMANGORDO

AYUNTAMIENTO DE ROMANGORDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2

FECHA:

JUNIO-2009

ARQUITECTOS:
D. JULIAN MUÑOZ MUÑOZ & D. JOSE MANUEL CEREZO SANCHEZ.
PLAZA RAFAEL ALBERTI Nº1-2º-OFIC. 2-3. NAVALMORAL DE LA MATA (CÁCERES)
TFN./FAX.: 927 53 21 51 - 927 53 87 20 / EMAIL.: munozcerezo@infonegocio.com

(1) AI+AP 23 DIC 2014

DILIGENCIA: Documento aprobado inicialmente

☒ PLENO DEL AYUNTAMIENTO FECHA 29.06.2009

☐ RESOLUCIÓN ALCALDÍA FECHA _____

CERTIFICO
EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Documento aprobado provisionalmente

☒ PLENO DEL AYUNTAMIENTO FECHA 24.06.2010

☐ RESOLUCIÓN ALCALDÍA FECHA _____

CERTIFICO
EL SECRETARIO

CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar [illegible]
en la sesión de
Mérida
29 ENE 2015
El Secretario General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

MEMORIA

23 DIC 2014

DILIGENCIA: Documento aprobado inicialmente
[X] PLENO DEL AYUNTAMIENTO FECHA 29.06.2009
[ ] RESOLUCIÓN ALCALDÍA FECHA _____
EL SECRETARIO

MODIFICACIÓN Nº 2

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

ROMANGORDO (CÁCERES)

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acuerdo 20-XXX, sesión de fecha
Mérida 29 ENE 2015
El Director General de Vivienda, Urbanismo y Territorio
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

DILIGENCIA: Documento aprobado provisionalmente
[X] PLENO DEL AYUNTAMIENTO FECHA 24.06.2010
[ ] RESOLUCIÓN ALCALDÍA FECHA _____
EL SECRETARIO

1.- INTRODUCCIÓN.

El 27 de enero de 2000, se aprueban las Normas Subsidiarias Municipales de Romangordo, que son las que están actualmente en vigor.

El Ayuntamiento de Romangordo ante la necesidad de dotar al municipio de un Centro Socio-Sanitario, para dar cobertura al mismo y a la comarca. Éstas dotaciones, demandadas en la actualidad, necesitan nuevos espacios abiertos, junto o lo más cerca posible de los actuales equipamientos. Ante la falta de suelo urbano, el Ayuntamiento, se ve en la necesidad de ampliar dicho suelo urbano para estos equipamientos socio-asistenciales.

Actualmente se está realizando la Modificación nº 1 de las NN. SS., que básicamente, acomete una importante ampliación del suelo urbano en la cornisa norte del municipio, por lo cual, se opta porque la tramitación administrativa siga su curso normal y plantear una modificación puntual nº 2, centrada en el área o solar de actuación municipal del citado Centro Socio-Sanitario y tratar de agilizar así, los plazos de tramitación y ampliación del suelo en este sector.

El ayuntamiento de Romangordo encarga la presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a los Arquitectos D. Julián Muñoz Muñoz y D. José Manuel Cerezo Sánchez.

23 DIC 2014

DILIGENCIA: Documento aprobado inicialmente
[x] PLENO DE LA CORPORACIÓN DE FECHA 29.06.2009
[ ] DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA _____

2.- *JUSTIFICACIÓN.*

El terreno de implantación del futuro Centro Socio-Sanitario se encuentra adyacente a la actual D.S.U., limitando al sur con la actual calle de acceso a la Residencia de Mayores "Pablo Naranjo". Al Este y Oeste con fincas particulares y por el Norte con la calleja o camino de la Cumbre.

DILIGENCIA: Documento aprobado provisionalmente
[x] PLENO DE LA CORPORACIÓN DE FECHA 24.06.2010
[ ] DECRETO DE ALCALDÍA DE FECHA _____

Como se mencionó anteriormente, **la presente Modificación , tiene por objeto la implantación de un Centro Socio-Sanitario Municipal**, que junto con la Residencia de Mayores existente en la actualidad, quiere dotar al municipio de un complejo asistencial especializado en la atención a los mayores.

3.- *SITUACIÓN ACTUAL Y CARACTERÍSTICAS.*

El sector está incluido en el Polígono 4, ocupando la Parcela 6, situado al Noroeste del término municipal de Romangordo, delimitando al Sur con los terrenos donde se encuentra ubicada la Residencia de Mayores y el resto de linderos con otras propiedades.

El área o parcela de actuación dispone de unas dimensiones generales, en sentido longitudinal de 105 m. y un ancho (en su parte mayor) de 48 m.

La superficie medida arroja un total de 4.679 m2, según levantamiento planimétrico realizado del terreno.

Se adjunta plano topográfico del área de actuación.

4.- *NORMATIVA VIGENTE.-*

En la actualidad el terreno está calificado como **Suelo No Urbanizable Protegido de pequeños regadíos antiguos y áreas periurbanas**, y la normativa que le afecta en la actualidad es la siguiente:

CONSEJERÍA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO VIVIENDA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó emitir informe favorable en sesión de
Hoy
29 ENE 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo. Miguel Ángel Murillo Cordero

23 DIC 2014

DILIGENCIA: Documento aprobado inicialmente
[x] FUERA DE ORDENACIÓN CON FECHA 29.06.209
[ ] RECOLOCACIÓN CON FECHA _____
CERTIFICO
EL SECRETARIO

"7.5. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO DE PEQUEÑOS REGADÍOS ANTIGUOS Y ÁREAS PERIURBANAS.

Art. 203.- Definición y delimitación.

1. *Constituyen esta categoría aquellos suelos que cumplan una o varias de las siguientes condiciones:* revisado/modificado
   a. *Venir siendo tradicionalmente cultivadas como huertos de autoconsumo, bien sea en regadío con aguas de pozo o superficiales, o bien sea en secano.*
   b. *Estar situadas en el entorno de los núcleos urbanos, en las áreas de pequeña propiedad de cercados, y en cualquier caso todos aquellos predios situados a menos de 1.500 metros de distancia del suelo urbano o apto para urbanizar.*
2. *Esta categoría de suelo gozará de un importante grado de protección, en atención tanto a su función productiva como a su papel paisajístico y cultural, así como a su conservación en previsión de futuras ampliaciones de suelo urbano, ubicación de equipamientos sociales, u otras necesidades imprevistas en el caso de las áreas periurbanas.*

Art. 204.- Usos permitidos.

1. *Sólo podrán darse los usos compatibles con la conservación o mejora ambiental y paisajística de estas áreas.*
2. *Excepcionalmente podrán autorizarse los siguientes usos:*
   a. *Repoblaciones forestales que no requieran aterrazados ni otros movimientos de tierras, quedando prohibidas todas las especies de eucaliptus.*
   b. *Casetas de aperos y/o recreo.*
   c. *Pequeños cobertizos y naves para ganado semiestabulado.*
   d. *Equipamientos públicos.*
3. *Cualquier otro uso que no esté dentro de los recogidos en el apartado anterior, o que aún siendo autorizado no cumpla con las condiciones de edificación que para éstos se fijan en el artículo siguiente, será considerado como susceptible de provocar núcleo de población, y en consecuencia será prohibido.*

29 ENE 2015

23 DIC 2014

Art. 205.- Condiciones de la edificación.

1. *En el caso de las casetas de aperos, podrán construirse si se cumplen las siguientes condiciones:*
   a. *La parcela mínima será de ocho hectáreas.*
   b. *Se marcará una distancia mínima de 25 metros respecto de cualquier camino o carretera a los que asome la parcela, y de 10 metros respecto al resto de los linderos.*
   c. *La superficie máxima edificable será de 40 metros cuadrados, en una sola planta y con una altura máxima incluyendo la cubierta de 4,50 metros.*
   d. *Se utilizarán ineludiblemente los materiales tradicionales de la zona: piedra del país en fachadas, teja roja árabe o pizarras naturales de la zona en la cubierta, y carpintería de madera.*
   e. *El suministro eléctrico deberá hacerse por sistemas autónomos, no autorizándose el tendido de líneas eléctricas.*
   f. *El resto de la parcela deberá conservar ineludiblemente un uso agrícola.*
   g. *La distancia mínima al límite del suelo urbano o suelo apto para urbanizar será de 300 metros en línea recta.*
   h. *La distancia mínima a cualquier otra caseta similar existente será de 50 metros.*
   i. *El vallado de las parcelas deberá hacerse con piedra del país y una altura máxima de 1,20 metros.*
   j. *Deberán plantarse al menos dos árboles por cada 10 metros cuadrados construidos, de especies propias de la zona: encinas, alcornoques, olivos, almendros, higueras, castaños, fresnos, naranjos, limoneros, palmeras, etc.*
   k. *Cuando las casetas estén destinadas a recreo y ocio deberán contar con fosa séptica.*

2. *Condiciones:*
   a. *La parcela mínima será de ocho hectáreas.*
   b. *La distancia mínima a caminos y carreteras será de 25 metros, y de 10 metros al resto de los linderos.*
   c. *La superficie máxima edificable será del 10% de la superficie total de la parcela, hasta un límite de edificabilidad de 400 metros cuadrados.*

d. *El número máximo de plantas será de dos, siempre que la segunda quede suficientemente justificada en el proyecto, y que no reúna posibilidades para ser transformada en vivienda.*

e. *La altura máxima hasta el arranque de la cubierta será de 4 metros para edificios de una sola planta, y de 6,50 metros para edificios de dos plantas.*

f. *El suministro eléctrico solo podrá darse por sistemas autónomos de generación, o mediante tendidos enterrados.*

g. *Cuando el número de cabezas de ganado a alojar sea superior a 20 de vacuno y otro ganado mayor, 40 de cerda o 200 de lanar o cabrío, el proyecto deberá recoger la solución adoptada para la eliminación de residuos sólidos y líquidos, no autorizándose los pozos ciegos ni cualquier otro sistema que sea susceptible de provocar contaminación de aguas superficiales o subterráneas, o extensión de malos olores hacia la población. En el caso de superar las cabezas de ganado señaladas, la distancia mínima al suelo urbano o apto para urbanizar será de 1.000 metros.*

h. *Los materiales a emplear serán los tradicionales de la zona. No autorizándose ladrillos ni bovedillas sin enfoscar ni encalar en las fachadas, ni otros elementos que teja árabe roja o enramado vegetal para las cubiertas (salvo que por la estructura del edificio quede explícitamente demostrada en el proyecto la necesidad de otros elementos, no admitiéndose en ningún caso los fibrocementos coloreados).*

i. *La distancia mínima al límite del suelo urbano o apto para urbanizar será de 500 metros, salvo lo especificado en el apartado g).*

j. *Los cerramientos de parcela tan sólo podrán hacerse mediante cercas de piedra de pizarra del país, con una altura máxima de 1,20 metros; podrá, no obstante, levantarse sobre las mismas una sobre cerca de un metro, de alambres metálicos no tupidos.*

3. *Cualquier construcción de las autorizadas deberá ir acompañada de una barrera arbórea como pantalla visual, con al menos dos hileras de árboles, preferentemente de especies de crecimiento rápido con excepción de eucaliptus.*
4. *No se autorizará ningún tipo de edificación en parcelas con pendiente media superior al 20%.*

23 DIC 2014

5. *Podrán autorizarse las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.*

Art. 206.- Tramitación de licencias.

1. *En el caso de casetas de aperos las licencias serán concedidas por el Ayuntamiento de Romangordo, en todos los demás casos, incluidas las casetas de recreo las licencias se concederán por el Ayuntamiento previo Estudio de Impacto Ambiental, informado favorablemente por la Dirección General de Medio Ambiente.*
2. *La vigencia de la licencia será de 6 meses para las casetas de aperos y recreo, y de 18 meses en todos los demás casos.*
3. *En este tipo de suelo se permitirán las instalaciones declaradas de utilidad pública e interés social."*

En la presente Modificación se pasaría a denominar **Suelo Urbano Dotacional**, en la que: *"Se establece un límite de edificabilidad de 3,00 m2/m2, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela".*

5.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.

La presente Modificación Puntual, dotará a la zona de actuación de la ordenanza reguladora signada como **Suelo Urbano – Dotacional.**

A continuación, se transcribe el texto correspondiente a esta ordenanza y que figura en la actual D.S.U. del municipio de Romangordo.

"6.2.- ORDENANZA D.- USO DOTACIONAL.

Art. 189)- Características.

1. *En este Ordenanza se incluirán todos los usos de tipo dotacional público sin ningún tipo de limitación específica salvo la de una edificabilidad máxima sobre parcela edificable de 3,00 m2/m2 y con una ocupación total de la parcela."*

23 DIC 2014

DILIGENCIA: Documento aprobado inicialmente
[X] PLENO DEL AYUNTAMIENTO FECHA 29.06.2009
[ ] RESOLUCIÓN ... FECHA

6.- CONEXIONES GENERALES.

Su conexión se realiza por la actual calle Carretera, paralela a la Carretera de Romangordo-Higuera y acceso de la Residencia de Mayores "Pablo Naranjo" tal y como tiene previsto el planeamiento vigente para el área de actuación.

DILIGENCIA: Documento aprobado provisionalmente.
[X] PLENO DEL AYUNTAMIENTO FECHA 24.06.2010
[ ] RESOLUCIÓN ... FECHA

7.- PLANOS.

1. Área de actuación: Topográfico y Perfil Longitudinal.
2. Estado actual. Escala 1/1.000. (Plano Ord./2)
3. Estado reformado. Escala 1/1.000. (Plano Ord./2.a)

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE ... VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en la sesión de fecha ... acordó ...
Mérida, 29 ENE 2015
El Director General de ... Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Corrales

8.- CONCLUSIÓN.

Con esta Memoria y planos de que está compuesto el presente documento de Modificación Puntual nº 2 de las NN. SS. de Romangordo, los arquitectos redactores dan por finalizado el mismo.

Navalmoral de la Mata, junio de 2009.

LOS ARQUITECTOS,

Fdo.: D. Julián Muñoz Muñoz.

Fdo.: D. José Manuel Cerezo Sánchez.

23 DIC 2014