Aurora Romero González (1 de 1)
Arquitecta
Fecha Firma: 14/03/2018
HASH: 464f40e8bf03dfd25aa2b2308ed3da99

APROBACION INICIAL
SESION PLENO DE FECHA 28 MAR. 2018
EL SECRETARIO
Fdo.: Dionisio Acuña Limón

APROBACION PROVISIONAL
SESION PLENO DE FECHA 25 MAYO 2018
EL SECRETARIO
Fdo.: Dionisio Acuña Limón

ILMO. AYUNTAMIENTO DE CARBAJO

(CÁCERES)

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 9 DE LAS NNSS DE CARBAJO.

Sobre condiciones estéticas

MARZO 2018

MANCOMUNIDAD SIERRA DE SAN PEDRO

EQUIPO REDACTOR:

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO

Salida 25 SEP 2018
Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

25 SEP 2018

21 AGO 2018

Cód. Validación: 675MWDT95NKCCFADD5TAJMXLY | Verificación: http://mancomunidadsierrasanpedro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 15

ÍNDICE

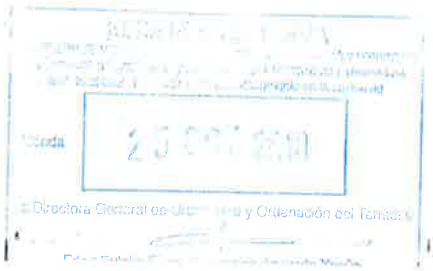
1. MEMORIA

1.1 MEMORIA INFORMATIVA
- 1.1.1 Datos generales
- 1.1.2 Objeto de la modificación
- 1.1.3 Descripción del ámbito

1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA
- 1.2.1 Justificación de la modificación puntual y ordenación propuesta
- 1.2.2 Planeamiento actual/modificado
- 1.2.3 Justificación cumplimiento normativa
- 1.2.4 Documentación afectada de las NNSS
- 1.2.5 Conclusión

APROBACION INICIAL
SESION PLENO DE FECHA 28 MAR. 2018
EL SECRETARIO
Fdo.: Dionisio Acuña Limón

APROBACION PROVISIONAL
SESION PLENO DE FECHA 25 MAYO 2018
EL SECRETARIO
Fdo.: Dionisio Acuña Limón



25 SEP 2018

Cód. Validación: 675MWDT95NKCCF4DD5TAJMXLY | Verificación: http://mancomunidadsierrasanpedro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 15

APROBACION INICIAL
SESION PLENO DE FECHA 28 MAR. 2018
EL SECRETARIO
Rdo.: Dionisio Acuña Limón

MANCOMUNIDAD SIERRA DE SAN PEDRO

MANCOMUNIDAD "SIERRA DE SAN PEDRO"

APROBACION PROVISIONAL
SESION PLENO DE FECHA 25 MAYO 2018
EL SECRETARIO
Rdo.: Dionisio Acuña Limón

1.1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1.1. DATOS GENERALES

Se redacta la presente modificación por encargo del Excelentísimo Ayuntamiento de Carbajo (Cáceres), con domicilio a efectos de notificaciones en Plaza de España, nº1, de Carbajo, C. P. 10511 (Cáceres).

Actúa en su nombre y representación Dña. Agustina Grande Bravo, Alcaldesa del Excmo. Ayuntamiento de Carbajo.

El encargo se realiza al equipo de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del territorio dependiente de la Mancomunidad Integral de Municipios Sierra San Pedro, con sede en C/ Pizarro, 16 de Valencia de Alcántara, (Cáceres), C. P. 10500.

ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El planeamiento municipal actualmente vigente en el municipio son las NNSS (Normas Subsidiarias de Planeamiento) con aprobación definitiva el 5 de Octubre de 2004 y publicación en DOE el 10 de Febrero del 2005. La modificación que nos ocupa es la número 9 de las NNSS.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberán ser establecidas por la misma clase de plan y observando el procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. (Art. 80 de la ley 15/2001 LSOTEX -80.1 y 80.5- y Art. 105, 106, del Reglamento de Planeamiento Decreto 7/2007, de 23 de enero).

1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación pretende flexibilizar las condiciones estéticas vigentes en el municipio mediante la creación de nuevo artículo y modificación de parte del articulado existente correspondiente a los Títulos V, Capítulo VI y Título VII, Capítulos III y IV de las NNSS de Planeamiento, referente a las condiciones estéticas de las edificaciones.

Todo ello con el objetivo de disminuir la dureza de la normativa en cuanto a condiciones estéticas se refiere, ya que estas se encuentran desfasadas respecto a las demandas actuales, consiguiendo de esta forma que se adapten tanto a la situación real de municipio como a la estética y sistemas constructivos actuales.

1.3. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

Teniendo en cuenta la estructura de las NNSS, la presente modificación puntual modifica las condiciones generales de todo el término municipal, en lo referente a las condiciones estéticas de las edificaciones.

En la regulación en suelo urbano, se ven afectados los artículos 79 (tratamiento de fachadas), 81 (cubiertas), y 82 (carpintería y cerrajería).
En la regulación del suelo no urbanizable, se propone la creación de un nuevo artículo (art. 115 bis. sobre condiciones estéticas generales en SNU) y la modificación de los artículos 121 (sobre condiciones estéticas en SNU especial protección) y 125 (sobre condiciones estéticas en SNU bosque mediterráneo).

25 SEP 2018

Cód. Validación: 675MWDT95NKCCF4DD5TAJMXLY | Verificación: http://mancomunidadsierrasanpedro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 15

APROBACION INICIAL
SESION PLENO DE FECHA 28 MAR. 2018
EL SECRETARIO
P.D. Dionisio Acuña Timón

APROBACION PROVISIONAL
SESION PLENO DE FECHA 25 MAYO 2018
EL SECRETARIO
P.D. Dionisio Acuña Timón

1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Y ORDENACIÓN PROPUESTA

Tal y como se ha indicado con anterioridad, aunque las NNSS cuentan con aprobación definitiva en noviembre del 2004 y posterior publicación en DOE, las condiciones estéticas vigentes resultan obsoletas tras el paso de más de 12 años, principalmente en lo que respecta a los materiales a emplear. Esto se puede apreciar en las condiciones a aplicar en fachadas, cubiertas, carpinterías y cerrajerías.

Asimismo, la regulación actual de las condiciones estéticas de estas NNSS, se enfoca casi exclusivamente al uso residencial (por ejemplo, únicamente se permiten cubiertas de teja -cerámicas o de hormigón- y placas de pizarra del lugar), considerando como excepcional el uso industrial -únicamente en áreas de uso industrial exclusivo-. Esta situación implica que las condiciones estéticas actualmente vigentes no se ajusten a las necesidades propias de otros usos distintos del residencial, como son el agropecuario, industrial -fuera del polígono industrial- u otros como es el equipamiento deportivo (pabellón polideportivo, por ejemplo).

Esta inclinación de las NNSS a enfocar las condiciones estéticas desde el punto de vista en el que predominan las condiciones propias del uso residencial se traslada y mantiene en el Suelo No Urbanizable, en la que la regulación estética se mantiene con esta perspectiva, cuando, como todos sabemos, el uso natural y propio del SNU es otro: agropecuario, forestal... etc.

En las NNSS, sin embargo, figuran una serie de casos excepcionales, en los que la regulación no se basa en una serie de parámetros aplicables, sino que se consideran permisibles aquellos que el Ayuntamiento en cada caso concreto considere convenientes, con la consiguiente inseguridad jurídica que esto conlleva, al dejar en manos del técnico municipal la decisión, perdiendo así el carácter reglado del otorgamiento de la licencia urbanística que da seguridad al administrado. Se entiende necesario, por tanto, regular convenientemente estos parámetros, al quedar, conforme a esta regulación, muchos usos dentro de esta denominada "excepcionalidad", cuando en realidad, se trata de usos habituales en un municipio o término municipal, no de casos excepcionales y evitando, además, la discrecionalidad en su otorgamiento.

Es por todo ello que se considera preciso y conveniente ajustar las condiciones estéticas de las NNSS del municipio tanto a los nuevos materiales como a las exigencias y naturaleza propia de cada uso, de conformidad con las necesidades y apreciaciones observadas por la corporación municipal.

SOBRE LOS MATERIALES

Tal y como se ha mencionado con anterioridad, las NNSS actuales no reflejan materiales de uso común en la construcción actual, cuyo empleo, sin embargo, resulta adecuado y conveniente en buena parte de los casos. Algunos ejemplos de ello es la ausencia de uso, en fachadas, de morteros monocapa, o de aplacados de piedra que no sean exclusivamente de pizarra del lugar, o cerámicos, por ejemplo. Del mismo modo sucede con las cubiertas, en las que únicamente quedan reguladas con sus parámetros correspondientes las cubiertas tradicionales de teja (cerámica, hormigón o de pizarra), sin considerar otros materiales (metálicas, plásticas o de fibrocemento), tan comunes en usos distintos del residencial. El empleo, por ejemplo, de estos materiales -tanto en cubierta como en fachada-, resulta apropiado no solo para el caso de edificaciones industriales en general, sino para usos agropecuarios y algunos dotacionales, como pueden ser los deportivos (pabellones), que por su propio carácter y dimensiones, precisan de un sistema de cubrición más ligero y económico. Asimismo, el empleo de estos nuevos materiales de cubierta se ha popularizado incluso en edificaciones residenciales, con los paneles tipo sandwich de acabado imitación teja tradicional.

25 SEP 2018
21 AGO 2018

Cód. Validación: 675MWDT95NKCCF4DD5TAJMXLY | Verificación: http://mancomunidadsierrasanpedro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 15

Esta situación se repite con otros condicionantes estéticos, como son las carpinterías, en las que actualmente no se permite el aluminio, ni se consideran materiales como el PVC.

Considerando la situación, y con la intención de actualizar las condiciones estéticas a las necesidades constructivas actuales, se modifican los artículos referentes a estas condiciones incorporando estos nuevos materiales, pero incluyendo una serie de consideraciones o excepciones para su empleo, de modo que su uso sea acorde a la zonificación normativa actual que contemplan las NNSS. De esta manera, en la Zona A, por ejemplo, no se permiten en fachadas los morteros monocapa ni los aplacados cerámicos, para mantener su carácter tradicional. Asimismo, en todo el término municipal se permitirán las cubiertas metálicas, plásticas, o de fibrocemento en edificaciones de uso industrial, agrícola-ganadero, de Equipamiento Comunitario de tipo Deportivo (ED) y en construcciones auxiliares (garajes, almacenes e instalaciones) al servicio del uso dominante al que se destine el edificio, cuando la normativa sectorial así lo permita. Sin embargo, en edificaciones destinadas a otros usos (residencial, por ejemplo) se podrán autorizar, además de los tradicionales de tejas cerámicas, de hormigón o de pizarra, aquellas de paneles tipo sandwich con acabado imitación teja, únicamente cuando estén ubicadas en el suelo urbano, con la intención de preservar el carácter más tradicional del SNU.

La necesidad de estos cambios responde a necesaria adaptación de la normativa a la lógica constructiva actual, que en su evolución en el tiempo, cuenta con materiales y técnicas constructivas más apropiados a las necesidades de los distintos usos que se pueden dar en los municipios, aportando una mayor facilidad constructiva, ligereza y prestaciones que otros tradicionales.

SOBRE LOS COLORES

En lo referente a los colores, la mayor discrepancia entre la regulación actual y las necesidades del municipio residen en los colores a emplear en las fachadas.

Actualmente, en las fachadas se permiten o bien el acabado natural de las fábricas o aplacados de pizarra del lugar o bien los acabados con pinturas en colores oscuros, crema o blancos. En realidad, los colores oscuros no se están empleando como acabados en el municipio, siendo los más usuales el blanco y el crema. En la presente modificación se plantea mantener tanto los acabados naturales de las fábricas o aplacados de piedra, junto con los acabados en pinturas en colores blanco y crema, añadiendo otros tipos de aplacados, en el primer caso, y otros colores claros (gris) y/o tradicionales en el segundo (ocre, ocre rojizo o almagre...).
Asimismo, en las carpinterías únicamente se permite la madera en su color o metálica pintada en colores oscuros. La presente modificación amplia la gama de colores a utilizar incorporando el color blanco y otros tradicionales en tonos claros (gris y azul). En cerrajería se amplía incluyendo el color gris oscuro al negro.

Por otro lado, en lo que respecta a los nuevos materiales incorporados, la regulación de los colores se ajusta a la del resto de materiales, en función de la norma zonal o clasificación del suelo que corresponda.

En el caso del SNU al igual que en el suelo urbano, la gama de colores queda definida conforme al uso tradicional que se ha venido realizando del color en el municipio.

Los colores permitidos quedarían, por tanto, dentro de una gama respetuosa con el carácter tradicional de las edificaciones en todo el municipio. De esta manera, se consigue que las edificaciones existentes y a realizar en el municipio se adapten a las demandas observadas en el mismo.

25 SEP 2018

21 AGO 2018

Cód. Validación: 675MWDT95NKCCF4DD5TAJMXLY | Verificación: http://mancomunidadsierrasanpedro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 15

OTROS

El resto de parámetros objeto de modificación o inclusión responden a la necesidad o conveniencia de aclaración dentro de la estructura actual de las NNSS.

El principal responde a la necesidad de incluir un apartado específico referente a las condiciones estéticas aplicable al SNU. Esto es debido a que la actual regulación en SNU no figura en sus condiciones generales sino en cada una de las dos categorías en las que se contempla (SNU de Especial Protección y SNU de Bosque Mediterráneo), resultando repetitiva y sin considerar al SNU Genérico. Es por ello por lo que se entiende preciso sustituir esta regulación por un único artículo que afecte de manera general a todo el SNU, considerando sus particularidades con respecto al Suelo Urbano.

Este nuevo artículo (115 bis), además de reagrupar la anterior regulación recogiendo las consideraciones estéticas generales de LSOTEX, contemplaría los cambios planteados en los apartados anteriores, adaptadas, en todo caso, a las singularidades del SNU.

El resto de parámetros, como se ha mencionado con anterioridad, responde a aspectos que se ha considerado conveniente mejorar o aclarar en la normativa actual, como son:

- Acerca del uso de cubierta plana. La cubierta plana no queda expresamente prohibida en la regulación actual, no obstante, dada la redacción actual del art. 81 (cubierta), no queda claro si su uso está permitido o no, en contraposición con lo expresado en art. 38.31.(definiciones). Teniendo en cuenta que se trata de un tipo de cubierta utilizada en el municipio (al menos de modo parcial, en cubierta), se considera conveniente aclarar que ésta queda permitida, junto con la cubierta inclinada.
- En condiciones de fachada. Sobre la coherencia entre los distintos elementos de la misma: Se considera adecuado incorporar de modo genérico la necesidad de coherencia entre los materiales, texturas y colores empleados en la fachada con el resto de elementos de la misma (carpinterías, cerrajerías...), con el fin de evitar composiciones no armónicas.
- Sobre las placas solares: se contempla el uso de placas solares en cubierta, estableciendo como preferencia que no sean visibles desde la vía pública, en los casos en los que esto sea posible.

1.2.2 PLANEAMIENTO ACTUAL/MODIFICADO

A continuación se muestra a modo de tabla para su más rápida comprensión los artículos objeto de modificación, con su estado actual y modificado y posterior descripción y justificación de los cambios a realizar. Se transcriben en la columna correspondiente a estado modificado con el texto **modificado en negrita**.

APROBACIÓN INICIAL
SESION PLENO DE FECHA 28 MAR. 2018
EL SECRETARIO

APROBACION PROVISIONAL
SESION PLENO DE FECHA 25 MAYO 2018
EL SECRETARIO

25 SEP 2018

21 AGO 2018

Cód. Validación: 675MWDT95NKCCF4DD5TAJMXLY | Verificación: http://mancomunidadsierrasanpedro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 15

TÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO
CAPÍTULO VI. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.

Art. 79. Tratamiento de fachadas

ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO
1. En las áreas normativas definidas como "zona A: Casco antiguo" se emplearán únicamente los siguientes tratamientos: – Fábrica o chapados de pizarra del lugar. – Enfoscados y pinturas de colores oscuros, crema o blancos. – Combinación de los dos tratamientos anteriores utilizando la pizarra en formación de zócalos o definición de huecos. 2. En las restantes áreas normativas podrán emplearse en fachada, además de los tratamientos señalados en el apartado 1 anterior, el ladrillo tosco de tonalidad uniforme en colores oscuros. No se autorizan los colores claros ni el rojo. 3. Se prohíbe expresamente el empleo de azulejos y baldosas de terrazo o similares en el revestimiento, total o parcial, de las fachadas, así como en la formación de zócalos, recercado de huecos, etc..., tanto en las edificaciones de nueva planta como en las reformas de las existentes. 4. Cuando así lo aconsejase el ornato público, podrá el Ayuntamiento ordenar la ejecución de obras de mejora y tratamiento de las fachadas existentes, para adecuarlas a las condiciones de este Artículo.	1. En las áreas normativas definidas como "zona A" se emplearán únicamente los siguientes tratamientos: – Enfoscados y pinturas **preferentemente en color blanco.** **No obstante, se permitirá la utilización de colores claros (crema, gris,...) u otros tradicionales (ocre, ocre rojizo o almagre ...).** – Fábrica de piedra natural o chapados/**aplacados** de **piedra.** – Combinación de los dos tratamientos anteriores utilizando la **piedra** en formación de zócalos o definición de huecos. 2. En las restantes áreas normativas podrán emplearse en fachada, además de los tratamientos señalados en el apartado 1 anterior, el ladrillo tosco de tonalidad uniforme, **los revestimientos tipo monocapa y aplacados cerámicos.** **En las naves de usos industriales, se podrá permitir el empleo de otras soluciones de fachada adecuadas a su uso (paneles de chapa o bloques o prefabricados de hormigón).** **Los colores a emplear serán los mismos que en la zona A.** 3. Se prohíbe expresamente el empleo de azulejos y baldosas de terrazo o similares en el revestimiento, total o parcial, de las fachadas, así como en la formación de zócalos, recercado de huecos, etc..., tanto en las edificaciones de nueva planta como en las reformas de las existentes. 4. **Los materiales, texturas y colores utilizados en los distintos elementos de la fachada, estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la construcción, con el fin de que no existan disonancia entre ellos.** 5. Cuando así lo aconsejase el ornato público, podrá el Ayuntamiento ordenar la ejecución de obras de mejora y tratamiento de las fachadas existentes, para adecuarlas a las condiciones de este Artículo.

APROBACION INICIAL
SESION PLENO DE FECHA 28 MAR. 2018
EL SECRETARIO

APROBACION PROVISIONAL
SESION PLENO DE FECHA 25 MAYO 2018
EL SECRETARIO

25 SEP 2018

21 AGO 2018

Cód. Validación: 675MWDT95NKCCF4DD5TAJMXLY | Verificación: http://mancomunidadsierrasanpedro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 15

Art. 81. Cubiertas.

ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO
* Las cubiertas utilizarán como elemento de cubrición los siguientes materiales: – Placas planas de pizarra del lugar. – Tejas curvas o planas cerámicas o de hormigón de colores pardos o rojo prohibiéndose los colores claros. * Únicamente, en áreas exclusivamente de uso industrial podrán utilizarse otro tipo de materiales, que deberán ser autorizados por el Ayuntamiento específicamente en cada caso, con las condiciones que se consideren convenientes en cuanto a color, calidad, textura, etc. ...	* Las cubiertas inclinadas utilizarán como elemento de cubrición los siguientes materiales: – Tejas curvas, **mixtas** o planas cerámicas o de hormigón de colores pardos o rojo. – Placas planas de pizarra ~~del lugar~~. *** Se podrá permitir el empleo de chapas o placas metálicas, plásticas, o de fibrocemento en los siguientes casos:** **– En edificaciones de uso industrial.** **– En edificaciones de uso agropecuario.** **– En edificaciones de uso de Equipamiento Comunitario de tipo Deportivo (ED).** **– En construcciones auxiliares (garajes, almacenes e instalaciones) al servicio del uso dominante al que se destine el edificio.** **En esos cuatro casos, los colores a emplear serán, en suelo urbano de uso predominante residencial colores rojizos o pardos. En el resto, además de los anteriores, se podrá emplear el color verde.** **– En edificaciones de otros usos (residencial...), dentro de este tipo de materiales, únicamente se podrán autorizar en suelo urbano, paneles tipo sandwich de imitación teja en colores rojizo o pardo.** **Se permiten las cubiertas inclinadas y planas.** *** Las placas solares se colocarán, preferentemente, y en los casos en que esto sea posible, en lugares donde no sean visibles desde la vía pública, o en su defecto, donde la visibilidad sea menor.**

APROBACION INICIAL
SESION PLENO DE FECHA 28 MAR. 2018
EL SECRETARIO

APROBACION PROVISIONAL
SESION PLENO DE FECHA 25 MAYO 2018
EL SECRETARIO

25 SEP 2018

21 AGO 2018

Cód. Validación: 675MWDT9SNKCCF4DD5TAJMXLY | Verificación: http://mancomunidadsierrasanpedro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 15

ART. 82. Carpintería y cerrajería	
ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO
Se prohíbe expresamente el aluminio en elementos visibles desde el exterior. La cerrajería será forjada, de fundición o de perfiles metálicos pintada de negro. La carpintería exterior será de madera barnizada en su color o metálica para pintar en colores oscuros. En todo caso la autorización de los diseños, colores, materiales y texturas corresponde al Ayuntamiento, que podrá rechazar los que se propongan cuando alteren el orden estético de la zona en que se proyecten.	**Se permite el uso de carpinterías de madera, metálicas (hierro, acero, aluminio...) y PVC.** **Se podrán emplear el color blanco y colores en tonos oscuros. Se permitirán en tonos claros, únicamente los tradicionales en la zona (gris y azul). La madera podrá mostrarse en su color.** **La cerrajería será de hierro, fundición, permitiéndose también perfiles y tubos metálicos. Se emplearán los colores negro y gris oscuro.** En todo caso la autorización de los diseños, colores, materiales y texturas corresponde al Ayuntamiento, que podrá rechazar los que se propongan cuando alteren el orden estético de la zona en que se proyecten.

TÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.
CAPÍTULO I. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 115 bis. Condiciones estéticas

ARTÍCULO DE NUEVA CREACIÓN

Las construcciones que se autoricen en este suelo deberán:

De manera general:

- Deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural o tradicional.
- Deberán emplearse las formas y materiales que menor impacto produzcan, así como los colores tradicionales en la zona, o en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

Fachadas:

- Se emplearán los siguientes tratamientos:
  - Enfoscados y pinturas en colores blanco o claros (crema, gris) u otros tradicionales (ocre, ocre rojizo o almagre).
  - Fábrica de piedra natural o chapados/aplacados de piedra.
  - Combinación de los dos tratamientos anteriores utilizando la piedra (también se podrá emplear ladrillo tosco) en la formación de zócalos o definición de huecos.

25 SEP 2018
21 AGO
Cód. Validación: 675MWDT95NKCCF4DD5TAJMXLY | Verificación: http://mancomunidadsierrasanpedro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 15

APROBACION INICIAL
SESION PLENO DE FECHA... 28 MAR. 2018
EL SECRETARIO
Fdo.. Dionisio Acuña Limón

APROBACION PROVISIONAL
SESION PLENO DE FECHA... 25 MAYO 2018
EL SECRETARIO
Fdo.. Dionisio Acuña Limón

- En las construcciones, edificaciones para usos agropecuarios (excepto casetas de aperos), industriales... se podrá permitir el empleo de otras soluciones de fachada adecuadas a su uso (paneles de chapa, bloques o prefabricados de hormigón...) con acabados en colores indicados anteriormente.

Cubiertas:

- Se permiten las cubiertas planas o inclinadas.
- Las cubiertas inclinadas utilizarán como elemento de cubrición los siguientes materiales:
  - Tejas cerámicas o de hormigón en colores pardos o rojos.
  - Placas planas de pizarra.
- Se podrá autorizar, el empleo de chapas o placas metálicas, plásticas, o de fibrocemento en los siguientes casos:
  - En edificaciones de uso industrial.
  - En edificaciones de uso agrícola-ganadero.
  - En edificaciones de uso Equipamiento Comunitario de tipo Deportivo (ED).
  - En construcciones auxiliares (garajes, almacenes e instalaciones) al servicio del uso dominante al que se destine el edificio.
- En caso de cubiertas inclinadas de teja árabe la pendiente no será superior al 40%.

Otros: En todo lo no regulado en este artículo, se estará a lo establecido en las condiciones generales de las Normas referentes a las condiciones estéticas (Título V capítulo VI).

TÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.
CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 121. Otras Condiciones

ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO
Las construcciones e instalaciones que se emplacen en este Suelo corresponderán a los usos permitidos, y deberán cumplir, en todos los casos, las siguientes condiciones. 1. La tipología de edificación será AISLADA (AS) para las edificaciones destinadas a vivienda familiar, y AISLADA (AS), o SINGULAR (ES) para todas las demás (agrícolas, de utilidad pública o interés social). 2. La parcela mínima será de 100.000 m^2, excepto para terrenos de cultivo de olivo y/o vid, en los que será de 20.000 m^2 y para los terrenos de cultivo de	Las construcciones e instalaciones que se emplacen en este Suelo corresponderán a los usos permitidos, y deberán cumplir, en todos los casos, las siguientes condiciones. 1. La tipología de edificación será AISLADA (AS) para las edificaciones destinadas a vivienda familiar, y AISLADA (AS), o SINGULAR (ES) para todas las demás (agrícolas, de utilidad pública o interés social). 2. La parcela mínima será de 100.000 m^2, excepto para terrenos de cultivo de olivo y/o vid, en los que será de 20.000 m^2 y para los terrenos de cultivo de

Cód. Validación: 675MWDT95NKCCF4DD5TAJMXLY | Verificación: http://mancomunidadsierrasanpedro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 15

Mérida
Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
25 SEP 2018
1 AGO 2018

APROBACION INICIAL
SESION PLENO DE FECHA... 28 MAR. 2018
EL SECRETARIO.
Fdo.: Dionisio Acuña Limón

SESION PLENO DE FECHA... 25 MAYO 2018
EL SECRETARIO
Fdo.: Dionisio Acuña Limón

regadío, en los que será de 15.000 m^2. Para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en esta clase de suelo la superficie mínima será de 15.000 m^2, sea cual fuere el tipo de suelo en que se sitúe la actuación (secano, vid, olivo o regadío).	regadío, en los que será de 15.000 m^2. Para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en esta clase de suelo la superficie mínima será de 15.000 m^2, sea cual fuere el tipo de suelo en que se sitúe la actuación (secano, vid, olivo o regadío).
3. Máxima ocupación de parcela: será del cero con cinco por ciento (0,5%), excepto en terrenos de cultivo de regadío y de cultivo de olivo y/o vid, en cuyo caso será del dos con cinco por ciento (2,5%). Para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en esta clase de suelo, concretamente en las zonas de menor protección (las no afectadas por las figuras de protección indicadas en el artículo 118, y las afectadas por las mismas, dentro de la zonificación compatible o general) la ocupación máxima de parcela será del 5%, sea cual fuere el tipo de suelo en que se sitúe la actuación (secano, vid, olivo o regadío).	3. Máxima ocupación de parcela: será del cero con cinco por ciento (0,5%), excepto en terrenos de cultivo de regadío y de cultivo de olivo y/o vid, en cuyo caso será del dos con cinco por ciento (2,5%). Para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en esta clase de suelo, concretamente en las zonas de menor protección (las no afectadas por las figuras de protección indicadas en el artículo 118, y las afectadas por las mismas, dentro de la zonificación compatible o general) la ocupación máxima de parcela será del 5%, sea cual fuere el tipo de suelo en que se sitúe la actuación (secano, vid, olivo o regadío).
4. Altura máxima de edificación: será de dos (2) plantas y siete metros cincuenta centímetros (7,50 m).	4. Altura máxima de edificación: será de dos (2) plantas y siete metros cincuenta centímetros (7,50 m).
5. Coeficiente de edificabilidad: será, como máximo de 0,005 m^2/m^2, excepto en terrenos de cultivos de regadío y de cultivos de olivo y/o vid, en cuyo caso será como máximo de 0,025 m^2/m^2. Las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que se ubiquen en las zonas de menor protección (las no afectadas por las figuras de protección indicadas en el artículo 118, y las afectadas por las mismas, dentro de la zonificación compatible o general) la edificabilidad máxima será del 0,1 m^2/m^2, sea cual fuere el tipo de suelo en que se sitúe la actuación (secano, vid, olivo o regadío).	5. Coeficiente de edificabilidad: será, como máximo de 0,005 m^2/m^2, excepto en terrenos de cultivos de regadío y de cultivos de olivo y/o vid, en cuyo caso será como máximo de 0,025 m^2/m^2. Las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que se ubiquen en las zonas de menor protección (las no afectadas por las figuras de protección indicadas en el artículo 118, y las afectadas por las mismas, dentro de la zonificación compatible o general) la edificabilidad máxima será del 0,1 m^2/m^2, sea cual fuere el tipo de suelo en que se sitúe la actuación (secano, vid, olivo o regadío).
6. Retranqueos: las edificaciones se retranquearán de los linderos de la parcela una distancia no inferior a cinco metros (5,00 m).	6. Retranqueos: las edificaciones se retranquearán de los linderos de la parcela una distancia no inferior a cinco metros (5,00 m).
7. Separación entre edificaciones: será, para edificaciones construidas dentro de una misma parcela, como mínimo, igual a la altura.	7. Separación entre edificaciones: será, para edificaciones construidas dentro de una misma parcela, como mínimo, igual a la altura.
8. Condición aislada de las edificaciones: para garantizar esta condición, la distancia mínima a las edificaciones de las parcelas colindantes, de QUINIENTOS METROS (500,00 m).	8. Condición aislada de las edificaciones: para garantizar esta condición, la distancia mínima a las edificaciones de las parcelas colindantes, de QUINIENTOS METROS (500,00 m).
9. Condiciones estéticas: las construcciones que se autoricen en este Suelo deberán: - Adaptarse al ambiente y entorno físico en que se sitúan. - No tener características urbanas. - Utilizar como materiales de cubierta las placas planas de pizarra, así como tejas curvas cerámicas o de hormigón de colores pardos o rojo.	**9. - eliminado-** **9**. - Los edificios destinados a vivienda familiar deberán cumplir, además de las anteriores condiciones, las siguientes: a) No se podrá edificar más de una vivienda por parcela, cualquiera que fuera su superficie. La afección de la vivienda a la parcela (de superficie mínima regulada por la condición

Vista
La Directora General de Ordenación del Territorio
25 SEP. 2018
21 AGO 2018

Cód. Validación: 675MWDT95NKCCF4DD5TAJMXLY | Verificación: http://mancomunidadsierrasanpedro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 15

APROBACION INICIAL
SESION PLENO DE FECHA 28 MAR. 2018
EL SECRETARIO
Fdo.: Dionisio Acedo Linaza

APROBACION PROVISIONAL
SESION PLENO DE FECHA 25 MAYO 20
EL SECRETARIO
Fdo.: Dionisio Acedo Linaza

- En el caso de cubiertas inclinadas de teja árabe la pendiente no será superior al 40%. 10. Los edificios destinados a vivienda familiar deberán cumplir, además de las anteriores condiciones, las siguientes: a) No se podrá edificar más de una vivienda por parcela, cualquiera que fuera su superficie. La afección de la vivienda a la parcela (de superficie mínima regulada por la condición anterior), deberá quedar reflejada en el Registro de la Propiedad. b) Distancia mínima a otra vivienda: MIL METROS (1.000,00 m)	anterior), deberá quedar reflejada en el Registro de la Propiedad. Distancia mínima a otra vivienda: MIL METROS (1.000,00 m)

TÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE. CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE BOSQUE MEDITERRÁNEO.	
Artículo 125. Otras Condiciones	
ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO
Las construcciones e instalaciones que se emplacen en este Suelo corresponderán a los usos permitidos, y deberán cumplir, en todos los casos, las siguientes condiciones. 1. La tipología de edificación será AISLADA (AS) para las edificaciones destinadas a vivienda familiar, y AISLADA (AS), INDUSTRIAL (EI) o SINGULAR (ES) para todas las demás (agrícolas, de utilidad pública o interés social). 2. La parcela mínima será de 100.000 m^2 excepto para terrenos de cultivo de olivo y/o vid, en los que será de 20.000 m^2 y para los terrenos de cultivo de regadío, en los que será de 15.000 m^2. Para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en esta clase de suelo la superficie mínima será de 15.000 m^2, sea cual fuere el tipo de suelo en que se sitúe la actuación (secano, vid, olivo o regadío). 3. Máxima ocupación de parcela: será del uno por ciento (1%), excepto en terrenos de cultivo de regadío y de cultivo de olivo y/o vid, en cuyo caso será del dos por ciento (2%). Para edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, la ocupación máxima será del seis por ciento (6%), sea cual fuere el tipo de suelo en que se sitúe la actuación (secano, vid, olivo o regadío). 4. Altura máxima de edificación: será de dos (2) plantas y siete metros cincuenta centímetros (7,50 m), excepto para la tipología de Edificación Industrial (EI), que podrá tener como máximo dos (2) plantas y diez metros (10,00 m)	Las construcciones e instalaciones que se emplacen en este Suelo corresponderán a los usos permitidos, y deberán cumplir, en todos los casos, las siguientes condiciones. 1. La tipología de edificación será AISLADA (AS) para las edificaciones destinadas a vivienda familiar, y AISLADA (AS), INDUSTRIAL (EI) o SINGULAR (ES) para todas las demás (agrícolas, de utilidad pública o interés social). 2. La parcela mínima será de 100.000 m^2 excepto para terrenos de cultivo de olivo y/o vid, en los que será de 20.000 m^2 y para los terrenos de cultivo de regadío, en los que será de 15.000 m^2. Para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en esta clase de suelo la superficie mínima será de 15.000 m^2, sea cual fuere el tipo de suelo en que se sitúe la actuación (secano, vid, olivo o regadío). 3. Máxima ocupación de parcela: será del uno por ciento (1%), excepto en terrenos de cultivo de regadío y de cultivo de olivo y/o vid, en cuyo caso será del dos por ciento (2%). Para edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, la ocupación máxima será del seis por ciento (6%), sea cual fuere el tipo de suelo en que se sitúe la actuación (secano, vid, olivo o regadío). 4. Altura máxima de edificación: será de dos (2) plantas y siete metros cincuenta centímetros (7,50 m), excepto para la tipología de Edificación Industrial (EI), que podrá tener como máximo dos (2) plantas y diez metros (10,00 m)

25 SEP 2018
21 AGO 2018
Cód. Validación: 675MWDT95NKCCF4DD5TAJMXLY | Verificación: http://mancomunidadsierrasanpedro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 15

APROBACIÓN INICIAL
SESION PLENO DE FECHA 28 MAR 2018
EL SECRETARIO
Fdo.: Dionisio Acosta Limón

APROBACIÓN PROVISIONAL
SESION PLENO DE FECHA 25 MAYO 2018
EL SECRETARIO
Fdo.: Dionisio Acosta Limón

5. Coeficiente de edificabilidad: será, como máximo de 0,01 m^2/m^2, excepto en terrenos de cultivos de regadío y en cultivos de olivo y/o vid, en cuyo caso será como máximo de 0,02 m^2/m^2. Para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, dicho coeficiente será, como máximo, de 0,12 m^2/m^2, sea cual fuere el tipo de suelo en que se sitúe la actuación (secano, vid, olivo o regadío).	5. Coeficiente de edificabilidad: será, como máximo de 0,01 m^2/m^2, excepto en terrenos de cultivos de regadío y en cultivos de olivo y/o vid, en cuyo caso será como máximo de 0,02 m^2/m^2. Para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, dicho coeficiente será, como máximo, de 0,12 m^2/m^2, sea cual fuere el tipo de suelo en que se sitúe la actuación (secano, vid, olivo o regadío).
6. Retranqueos: las edificaciones se retranquearán de los linderos de la parcela una distancia no inferior a cinco metros (5,00 m)	6. Retranqueos: las edificaciones se retranquearán de los linderos de la parcela una distancia no inferior a cinco metros (5,00 m)
7. Separación entre edificaciones: será, para edificaciones construidas dentro de una misma parcela, como mínimo, igual a la altura.	7. Separación entre edificaciones: será, para edificaciones construidas dentro de una misma parcela, como mínimo, igual a la altura.
8. Condición aislada de las edificaciones: para garantizar esta condición, la distancia mínima a las edificaciones de las parcelas colindantes, de QUINIENTOS METROS (500,00 m)	8. Condición aislada de las edificaciones: para garantizar esta condición, la distancia mínima a las edificaciones de las parcelas colindantes, de QUINIENTOS METROS (500,00 m)
9. Condiciones estéticas: las construcciones que se autoricen en este Suelo deberán: - Adaptarse al ambiente y entorno físico en que se sitúan. - No tener características urbanas. - Utilizar como materiales de cubierta las placas planas de pizarra, así como tejas curvas cerámicas o de hormigón de colores pardos o rojo. - En el caso de cubiertas inclinadas de teja árabe la pendiente no será superior al 40%.	**9. -eliminado-**
10. Los edificios destinados a vivienda familiar deberán cumplir, además de las anteriores condiciones, las siguientes: b) No se podrá edificar más de una vivienda por parcela, cualquiera que fuera su superficie. La afección de la vivienda a la parcela (de superficie mínima regulada por la condición 2 anterior), deberá quedar reflejada en el Registro de la Propiedad. c) Distancia mínima a otra vivienda: MIL METROS (1.000,00 m)	**9**. Los edificios destinados a vivienda familiar deberán cumplir, además de las anteriores condiciones, las siguientes: d) No se podrá edificar más de una vivienda por parcela, cualquiera que fuera su superficie. La afección de la vivienda a la parcela (de superficie mínima regulada por la condición 2 anterior), deberá quedar reflejada en el Registro de la Propiedad. e) Distancia mínima a otra vivienda: MIL METROS (1.000,00 m)

Queda justificado, por tanto, el artículo 80.5. de la LSOTEX:

"La aprobación de planes de ordenación urbanística que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura sólo será posible si se cumplen las siguientes reglas:

25 SEP 2018
21 AGO 2018

Cód. Validación: 675MWDT95NKCCF4DD5TAJMXLY | Verificación: http://mancomunidadsierrasanpedro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 15

APROBACIÓN INICIAL
SESIÓN PLENO DE FECHA 28 MAR. 2018
EL SECRETARIO.
Fdo.: Dionisio Acuña Limón

APROBACIÓN PROVISIONAL
SESIÓN PLENO DE FECHA 25 MAYO 201
EL SECRETARIO
Fdo.: Dionisio Acuña Limón

a) *Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.*
b) *La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el artículo 5 y de los estándares legales de calidad. "*

1.2.3 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO NORMATIVA

Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX)

Las modificaciones introducidas se ajustan a la línea de lo establecido en el artículo 80.4 de la LSOTEX, puesto que las nuevas soluciones propuestas se fundamentan en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el artículo 5 y en coherencia con su utilidad pública, congruentes con la calidad del medio urbano conforme al artículo 5 de la LSOTEX.

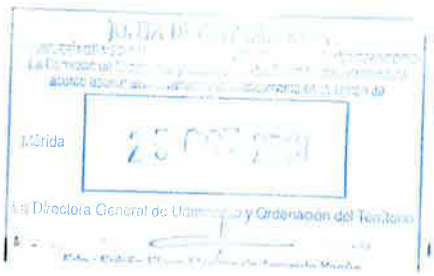
Estas condiciones de materiales y colores se consideran, además, apropiados tanto en Suelo urbano como en suelo no urbanizable, ajustándose a los requerimientos de art. 17 LSOTEX, al tratarse de colores y materiales tradicionales conformes a los usos de las edificaciones, que favorecen en SNU la integración en el entorno inmediato y el paisaje.

Del mismo modo, el contenido de la memoria de la modificación se ajusta a lo establecido en el artículo 75 LSOTEX, sobre contenido documental mínimo de los planes de ordenación urbanística.

Decreto 7/2007 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEX)

El contenido de la modificación se ajusta al artículo 45 del RPLANEX en el que se indica que las normas urbanísticas deben precisar las condiciones sustantivas a las que deben acogerse todas las actuaciones de edificación dentro del término municipal, por ello la modificación establece los condicionantes estéticos idóneos para preservar el carácter tradicional de las edificaciones y respetar a su vez la libertad para elegir nuevos materiales constructivos acordes con la evolución de los mismos.

El contenido de la documentación aportada se ajusta a las determinaciones de los artículos 100 y siguientes de RPLANEX sobre innovación de la ordenación territorial y urbanística.



25 SEP 2018
21 AGO 2018

Cód. Validación: 675MWDT95NKCCF4DD5TAJMXLY | Verificación: http://mancomunidadsierrasanpedro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 15

1.2.4 DOCUMENTACIÓN AFECTADA DE LAS NNSS

Documentación escrita:
Quedan modificados los Artículos 79, 81, 82, 121 y 125 de la normativa de las NNSS.
Se incluye un nuevo artículo (115 bis)

Documentación gráfica:
No afecta a la documentación gráfica.

1.2.5 CONCLUSIÓN

Con la presente modificación se resuelve el cambio planteado, por lo que se eleva a la autoridad administrativa superior para su tramitación.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

APROBACION INICIAL
SESION PLENO DE FECHA 28 MAR. 2018
EL SECRETARIO,

Fdo.: Dionisio Acuña Limón

APROBACION PROVISIONAL
SESION PLENO DE FECHA 25 MAYO 2018
EL SECRETARIO

Fdo.: Dionisio Acuña Limón

25 SEP 2018 21 AGO 2018

Cód. Validación: 675MWDT95NKCCF4DD5TAJMXLY | Verificación: http://mancomunidadsierrasanpedro.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 15