DOCUMENTO DE SUBSANACIÓN SEGÚN ACUERDO CUOTEX DE FECHA 30/11/2017

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CILLEROS (CÁCERES)

AYUNTAMIENTO DE CILLEROS

AYUNTAMIENTO DE CILLEROS (Cáceres)

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acuerda aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 30 NOV 2017
Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

13 MAR 2018

INDICE

0.- PRESENTACIÓN.

0.1-EQUIPO TÉCNICO

1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.1.- INTRODUCCIÓN.
1.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE.
1.3.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.
1.4.- IDONEIDAD DEL SUELO.
1.5.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.
1.6.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.
1.7.- REGULACIÓN ACTUAL DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN.
1.8.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN (REDACCIÓN PROPUESTA DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS DE LAS NN.SS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL)

2.- REFUNDIDO DEL PAGINADO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN.

3.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 30 NOV 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Vicente Cabezuelo Vargas

13 MAR 2018

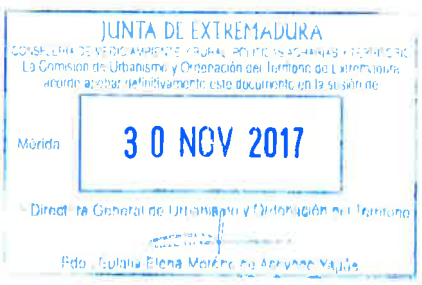
0.- PRESENTACIÓN

La presente propuesta de modificación tiene por objeto posibilitar la introducción de instalaciones destinadas a Campamentos turísticos en el Suelo No Urbanizable de Protección Llanos (SNU-4) de las Normas Subsidiarias.

0. EQUIPO TÉCNICO

La propuesta de modificación puntual Nº6 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cilleros fue redactada por el Arquitecto D. Francisco J. Luengo Polo, en funciones de Arquitecto-Director de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio de la Mancomunidad de Municipios Sierra de Gata y colaboraron Dña. Celia Berrio Iglesias, Asesora Jurídica de dicha oficina, D. Ángel María Simón Gómez, como Arquitecto Técnico y D. José Antonio Marcos Morales como Delineante.

La presente Modificación Puntual de Planeamiento, en relación al acuerdo CUOTEX de 30/11/2017, ha sido redactada por los Servicios Técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Cilleros, formado por Dña. María Álvarez de Sotomayor Morcillo, Arquitecta y por D. Javier Embil López Secretario-Interventor.



13 MAR 2018

1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1.- INTRODUCCIÓN

La presente Modificación se redacta a petición del Ayuntamiento de Cilleros en los términos exactos indicados por los responsables del mismo.

1.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE

El municipio de Cilleros dispone en la actualidad de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. Su aprobación definitiva data del 03 de Junio de 2004 y su publicación en el Diario Oficial de Extremadura del 20 de Noviembre de 2004.

No se ha iniciado trámite de Homologación de las Normas Subsidiarias a las disposiciones de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

1.3.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación que ahora se plantea, propone cambios que afectan de manera exclusiva a los terrenos del término municipal que se hallan clasificados como:

- Suelo No Urbanizable de Protección Genérica (SNU-1).
- Suelo No Urbanizable de Protección Llanos (SNU-4).

Se adjuntan los planos de Clasificación y Calificación del Suelo No Urbanizable de las vigentes Normas Subsidiarias, en los que se recoge, entre otros aspectos de la ordenación, el ámbito geográfico de los terrenos que están clasificados como Suelo No Urbanizable Protección de Llanos. Indicar al respecto que la presente propuesta de modificación no introduce cambios sobre dicha clasificación, sino sobre el art. 80. *"Campamentos de Turismo."*

1.4.- IDONEIDAD DEL SUELO.

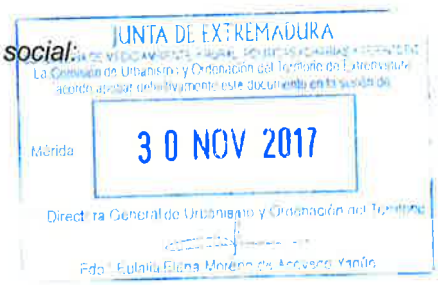
La tipología de suelo idónea para poder instaurar este tipo de instalaciones las fijaremos en el Suelo No Urbanizable de Protección de Llanos, al ser el más compatible por su nivel de protección y el óptimo por su posible cercanía a comunicaciones que demandan este tipo de servicios.

El campamento se acogería a lo dispuesto en el art. 79 Edificaciones e instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social de las NNSS del municipio. El mismo documento define para Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social las siguientes condiciones urbanísticas como condiciones particulares del SNU-4. Suelo No Urbanizable de Protección de Llanos:

Condiciones de Edificación:

-Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social:

-Parcela mínima: 10 ha.
-Ocupación máxima: 2%
-Altura máxima: 2 plantas y 7,5 m.
-Distancia mínima a linderos: 10 m
-Distancia mínima entre edificaciones: 50 m.
-Edificabilidad máxima: 0.20 m²/ m²



13 MAR 2018

1.5.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente propuesta de modificación tiene por objeto posibilitar la instalación de campamentos turísticos, en la tipología Suelo No Urbanizable Protección de Llanos SNUP-4 de las actuales Normas Subsidiarias.

Para hacer realidad el objetivo municipal anteriormente descrito, se hace necesaria la modificación del art. 80 de las NNSS, donde se recogen los parámetros y los tipos de suelo dónde se permite este tipo de instalaciones.

La innovación propuesta tiene el carácter de Modificación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 104 en relación con el 103 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, aprobado por decreto 7/2007 de 23 de enero, y lo dispuesto en el artículo 4 *"solamente podrán modificarse las Normas Subsidiarias de Planeamiento cuando no se alteren sustancialmente sus determinaciones o la coherencia entre previsiones de población y ordenación física. En cualquier caso la modificación se ajustará a lo que se dispone en la legislación urbanística'* de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cilleros.

La propuesta de Modificación no se ve afectada por el contenido de los artículos 27 al 30, ni 103 y 105 del Reglamento de Planeamiento. A su vez, debe considerarse comprendida en el apartado 1 del artículo 104 del mencionado texto legal, valga esto último en relación a lo dispuesto en el artículo 82.1 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. De igual forma, la Modificación propuesta no se ve afectada por el contenido del artículo 74 de la Ley 15/2001.

La innovación cumple los extremos de los artículos 80 y 82 de la LSOTEX.

Conviene señalar que la redacción actual del art. 80 Campamentos de Turismo permite únicamente dichas instalaciones en Suelo No Urbanizable de Protección Genérica, objetivo que resulta imposible de cumplir en las actuales NNSS, ya que el mismo artículo establece que la distancia mínima al suelo urbano sea al menos de 500 m. y la zonificación que ordena este tipo de suelo lo sitúa rodeado por suelo urbano en la mayor parte de su perímetro.

Para evitar esta contradicción, y permitir el posible uso otorgado por el planeamiento a este tipo de suelo, eliminaremos esta limitación, ya que no se prevé incida de manera negativa al desarrollo de la actividad de acampada ni al desarrollo urbanístico del municipio, y facilita la optimización y el ahorro de las infraestructuras.

Se adjuntan los Planos de Clasificación y Calificación del Suelo No Urbanizable del ámbito afectado a escala reducida, sin que la documentación gráfica de las presentes Normas Subsidiarias sufra cambios.

1.6.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN Y APLICACIÓN DEL PLAN TERRITORIAL SIERRA DE GATA

Como se ha mencionado, existe la necesidad de ampliar las zonas del municipio donde se puedan desarrollar los Campamentos de Turismo en el municipio de Cilleros, ya que en la actualidad tan sólo se permite en el Suelo No Urbanizable Protección Genérica, mermando de una manera excesiva las posibilidades de inversión en este tipo de instalaciones en el término municipal.
La modificación posibilita la instalación de dichas instalaciones también en el Suelo No Urbanizable Protección de Llanos.



13 MAR 2018

En el momento actual, se encuentra vigente el Plan Territorial Sierra de Gata, adaptando lo establecido en el mismo para su transformación territorial, potenciando las actividades turísticas como factor de reequilibrio territorial y de diversificación de la economía. El modelo turístico que se pretende implantar garantiza la preservación del medio natural y respeta sus valores a la vez que se fomenta el potencial turístico de la comarca.

Así mismo, la modificación ayudará a crear equipamientos de ocio-áreas deportivas en el entorno del municipio, aprovechando los indudables valores paisajísticos que posee.

Según el Plan Territorial los Campamentos de Turismo se encuentran enclavados en el uso Terciario, categoría Hotelero, autorizable en todas y cada una de las diferentes Zonas en las que el Plan Territorial subdivide el Suelo No Urbanizable de la comarca, tal y como puede observarse en su Matriz de Regularización de Usos. Se traslada a la redacción de dicho artículo la necesidad de cotejar la Zonificación Territorial a la hora de implantar dicha instalación, garantizando, de esta manera, el adecuado cumplimiento del Plan Territorial Sierra de Gata.

1.7.- REGULACIÓN ACTUAL DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

El artículo objeto de la presente modificación corresponde al **Art. 80** sobre ***"Campamentos Turísticos"*** de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cilleros. Dicho artículo establece de forma textual lo siguiente:

Dentro de las instalaciones de interés social merecen especial atención por su incidencia medioambiental las de acampada para la ubicación temporal de tiendas y caravanas, las cuales se ajustarán a lo especificado en la legislación vigente y a lo expuesto en el presente artículo.

Solamente se permitirán en Suelo No Urbanizable de Protección Genérica y con las limitaciones que se citan a continuación:

-La distancia mínima al suelo urbano será al menos de 500 m.

-Parcela mínima: 5 has.

-Nº máximo de plazas: 300

-En cuanto a las condiciones generales, y con independencia del cumplimiento de la legislación vigente aplicable a este tipo de instalaciones, deberán cumplirse las siguientes condiciones de edificación:

-Las edificaciones permanentes y de obra no podrán suponer más de un 10% de la superficie de la parcela, incluyendo todos los servicios de campamento.

-La altura máxima de las edificaciones será de 4.50 m en todos sus puntos, equivalente a una sola planta.

-La distancia mínima a linderos será de 15 m.

-No se autorizan edificaciones de ningún tipo en parcelas con pendiente media superior al 20%.

-Los movimientos de tierra no podrán dar lugar a taludes con pendientes superiores al 30%. En cualquier caso los taludes serán arborizados.

-Las construcciones fijas, así como la organización interior del campamento para la disposición de las tiendas o caravanas, armonizarán con el entorno, no autorizándose ninguna perturbación de las perspectivas paisajísticas del lugar. Entre los materiales se utlizarán exclusivamente los tradicionales de la zona.

-Los campamentos contarán con un perímetro de arbolado de al menos tres hileras y 15 metros de profundidad de especies variadas adaptadas a la zona y de rápido crecimiento. Independientemente del cinturón verde anterior, los campamentos deberán contar con una densidad de arbolado de al menos 500 árboles por hectárea.

1.8.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

JUNTA DE EXTREMADURA
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
30 NOV 2017
Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Sofía Elena Moreno de Acevedo Yagüe

13 MAR 2018

Como se haya indicado con anterioridad, los Planos de Ordenación no se ven afectados por esta propuesta de Modificación,

Las modificaciones que se pretenden introducir en el articulado normativo de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal corresponden al **art. 80 Campamentos Turísticos**, que resultaría como se expone a continuación (en negrita el texto introducido):

Dentro de las instalaciones de interés social merecen especial atención por su incidencia medioambiental las de acampada para la ubicación temporal de tiendas y caravanas, las cuales se ajustarán a lo especificado en la legislación vigente y a lo expuesto en el presente artículo.

Solamente se permitirán en Suelo No Urbanizable de Protección Genérica y ***Suelo No Urbanizable con Protección de Llanos,*** *con las limitaciones que se citan a continuación:*

-Parcela mínima: 5 has.

-En cuanto a las condiciones generales, y con independencia del cumplimiento de la legislación vigente aplicable a este tipo de instalaciones, el Campamento Turístico deberá cumplir las determinaciones que el Plan Territorial dispone según su zonificación reguladas en los artículos 38 y siguientes. Además, deberán cumplir las siguientes condiciones de edificación:

-Las edificaciones permanentes y de obra no podrán suponer más de un 10% de la superficie de la parcela, incluyendo todos los servicios de campamento. Si dichas edificaciones son de nueva construcción, *justificarán que su sistema de tratamiento de aguas residuales evita en todo caso la difusión de contaminantes a las aguas subterráneas.*

-La altura máxima de las edificaciones será de 4.50 m en todos sus puntos, equivalente a una sola planta.

-La distancia mínima a linderos será de 15 m.

-No se autorizan edificaciones de ningún tipo en parcelas con pendiente media superior al 20%.

-Los movimientos de tierra no podrán dar lugar a taludes con pendientes superiores al 30%. En cualquier caso los taludes serán arborizados.

-Las construcciones fijas, así como la organización interior del campamento para la disposición de las tiendas o caravanas, armonizarán con el entorno, no autorizándose ninguna perturbación de las perspectivas paisajísticas del lugar. Entre los materiales se utlizarán exclusivamente los tradicionales de la zona.

-Los campamentos contarán con un perímetro de arbolado de al menos tres hileras y 15 metros de profundidad de especies variadas adaptadas a la zona y de rápido crecimiento. Independientemente del cinturón verde anterior, los campamentos deberán contar con una densidad de arbolado de al menos 500 árboles por hectárea.

Cilleros, 08 de marzo de 2018

AYUNTAMIENTO DE CILLEROS (Cáceres)

Fdo. María Álvarez de Sotomayor Morcillo
Arquitecta

AYUNTAMIENTO DE CILLEROS SECRETARÍA (Cáceres)

Fdo. Javier Embil López
Secretario- Interventor

JUNTA DE EXTREMADURA

30 NOV 2017

13 MAR 2018

2.- REFUNDIDO DEL PAGINADO DE LAS NORMAS AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 30 NOV 2017
Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

13 MAR 2018

Solamente se permitirán en Suelo No Urbanizable de Protección Genérica y Suelo No Urbanizable con Protección de Llanos, con las limitaciones que se citan a continuación:

-Parcela mínima: 5 has.

-En cuanto a las condiciones generales, y con independencia del cumplimiento de la legislación vigente aplicable a este tipo de instalaciones, el Campamento Turístico deberá cumplir las determinaciones que el Plan Territorial dispone según su zonificación reguladas en los artículos 38 y siguientes. Además, deberán cumplir las siguientes condiciones de edificación:

-Las edificaciones permanentes y de obra no podrán suponer más de un 10% de la superficie de la parcela, incluyendo todos los servicios de campamento.

-La altura máxima de las edificaciones será de 4.50 m en todos sus puntos, equivalente a una sola planta.

-La distancia mínima a linderos será de 15 m.

-No se autorizan edificaciones de ningún tipo en parcelas con pendiente media superior al 20%.

-Los movimientos de tierra no podrán dar lugar a taludes con pendientes superiores al 30%. En cualquier caso los taludes serán arborizados.

-Las construcciones fijas, así como la organización interior del campamento para la disposición de las tiendas o caravanas, armonizarán con el entorno, no autorizándose ninguna perturbación de las perspectivas paisajísticas del lugar. Entre los materiales se utilizarán exclusivamente los tradicionales de la zona.

-Los campamentos contarán con un perímetro de arbolado de al menos tres hileras y 15 metros de profundidad de especies variadas adaptadas a la zona y de rápido crecimiento. Independientemente del cinturón verde anterior, los campamentos deberán contar con una densidad de arbolado de al menos 500 árboles por hectárea.

Art. 81. Construcciones e instalaciones vinculadas a las Obras Públicas.

Se corresponde con determinadas obras públicas ya existentes o que necesariamente han de ubicarse en Suelo No Urbanizable, tales como las grandes infraestructuras de transporte, las obras hidráulicas o las líneas eléctricas en A.T. y M.T. así como las obras necesarias para el normal funcionamiento de las mismas y que en función de su propia naturaleza y finalidad deban ejecutarse en el Suelo No Urbanizable, no así el establecimiento de servicios que no tengan que ver con el carácter directo y funcional de las mismas.

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 30 NOV 2017
13 MAR 2018