Como Secretaria Acctal, de este ayuntamiento CERTIFICO: Que el presente documento de Modificación Puntual nº 10 de NN.SS, fue aprobado inicialmente por el Pleno Corporativo el 27.12.2012 y provisionalmente por el mismo órgano el 27.12.2013.
Calera de León, 22 Abril 2014

AYUNTAMIENTO DE CALERA DE LEÓN - SECRETARIA - (Badajoz)

Mancomunidad Tentudía

Mancomunidad de Tentudía.
Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio.
C/ Nra. Sra. de Guadalupe, 1. 06293 Cabeza la Vaca. Badajoz. Tlfno y fax: 924583352
e-mail: ogu@mancomunidaddetentudia.com
www.mancomunidaddetentudia.com

MODIFICACION PUNTUAL Nº: 10
DE LAS NN.SS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
QUE AFECTA A SU SUELO NO URBANIZABLE.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en acuerdo adoptado en sesión de fecha ... según la orden de ...
Mérida 25 SEP 2014
El Director General de ... Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

AUTOR DEL ENCARGO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Excmo. Ayuntamiento de Calera de León.

REDACTOR DE LA MODIFICACION PUNTUAL.

Luis D. Sánchez Barbero. Arquitecto de la OGUVAT de Tentudía.

25 ABR 2014

AI+AP Doc 1

Como Secretaria Accital, de este ayuntamiento CERTIFICO: Que el presente documento de Modificación Puntual nº 10 de NN.SS, fue aprobado inicialmente por el Pleno Corporativo el 27.12.2012 y provisionalmente por el mismo órgano el 27.12.2013.
Calera de León, 22 Abril 2014

Mancomunidad Tentudía

Mancomunidad de Tentudía.
Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio.
C/ Ntra. Sra. de Guadalupe, 1. 06293 Cabeza la Vaca. Badajoz. Telno. y fax: 924583302
e-mail: oguvat@mancomunidaddetentudia.com
www.mancomunidaddetentudia.com

.INDICE GENERAL

AUTOR DEL ENCARGO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Excmo. Ayuntamiento de Calera de León.

REDACTOR DE LA MODIFICACION PUNTUAL.

Luis D. Sánchez Barbero. Arquitecto de la OGUVAT de Tentudía.

OGU TENTUDIA 25 ABR 2014

Como Secretaria Acctal, de este ayuntamiento CERTIFICO: Que el presente documento de Modificación Puntual nº 10 de NN.SS, fue aprobado inicialmente por el Pleno Corporativo el 27.12.2012 y provisionalmente por el mismo órgano el 27.12.2013.
Calera de León, 22 Abril 2014

Mancomunidad Tentudía

Mancomunidad de Tentudía.
Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio.
C/ Ntra. Sra. de Guadalupe, 1. 06293 Cabeza la Vaca (Badajoz). Tlfno y fax: 924583352.
e-mail: ogu@mancomunidaddetentudia.com
www.mancomunidaddetentudia.com

.MEMORIA GENERAL DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA PARA LA MODIFICACION PUNTUAL Nº: 10 DE LAS NN.SS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL QUE AFECTA A SU SUELO NO URBANIZABLE.

INDICE GENERAL

1.- AUTOR DEL ENCARGO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

3.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

5.- LOS TEXTOS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

6.- CONCRECIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

- Modificación del artículo 65 "Núcleo de población".-
- Modificación del artículo 152 "Suelo no urbanizable con protección.-
- Modificación del artículo 153 "Construccioness en Suelo no urbanizable. Características Generales".-

7.- EL TEXTO DEL PLANEAMIENTO MODIFICADO.

25 ABR 2014

Como Secretaria Accital, de este ayuntamiento CERTIFICO: Que el presente documento de Modificación Puntual nº 10 de NN.SS, fue aprobado inicialmente por el Pleno Corporativo el 27.12.2012 y provisionalmente por el mismo órgano el 27.12.2013.
Calera de León, 22 Abril 2014

Mancomunidad Tentudía
Mancomunidad de Tentudía.
Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio.
C/ Ntra. Sra. de Guadalupe, 1. 06293 Cabeza la Vaca. Badajoz. Ntmo y fax: 924 583 352
e-mail: ogu@mancomunidadtentudia.com
www.mancomunidadtentudia.com

.MEMORIA GENERAL

DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

AUTOR DEL ENCARGO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Excmo. Ayuntamiento de Calera de León.

REDACTOR DE LA MODIFICACION PUNTUAL.

Luis D. Sánchez Barbero. Arquitecto de la OGUVAT de Tentudía.

OGU TENTUDIA

25 ABR 2014

Como Secretaria Acctal, de este ayuntamiento CERTIFICO: Que el presente documento de Modificación Puntual nº 10 de NN.SS, fue aprobado inicialmente por el Pleno Corporativo el 27.12.2012 y provisionalmente por el mismo órgano el 27.12.2013.
Calera de León, 22 Abril 2014

Mancomunidad Tentudía
Mancomunidad de Tentudía.
Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio.
C/ Ntra. Sra. de Guadalupe, 1. 06293 Cabeza la Vaca (Badajoz). Tlfno y fax: 924 56 83 32.
e-mail: oguvat@mancomunidaddetentudia.com
www.mancomunidaddetentudia.com

.MEMORIA GENERAL DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA PARA LA MODIFICACION PUNTUAL Nº: 10 DE LAS NN.SS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL QUE AFECTA A SU SUELO NO URBANIZABLE.

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1. AUTOR DEL ENCARGO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Se redacta la presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal que afecta a su suelo no urbanizable, por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Calera de León, que presenta una CIF nº: P-0602600-I y su dirección en Plaza de España, nº: 12 de dicha localidad, acción que se concreta a través de su alcaldesa Dña. Mercedes Díaz Baños, con NIF nº: 53.271.847-Y.

Esta modificación se redacta por Luis D. Sánchez Barbero, arquitecto de la OGUVAT de la Mancomunidad de Tentudía.

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La presente modificación puntual de las normas subsidiarias de planeamiento municipal de Calera de León, se redacta con el objeto de realizar cambios puntuales en determinados artículos de la normativa urbanística reguladora de su ordenación, fundamente en su Título Cuarto

25 ABR 2014

Como Secretaria Accital, de este ayuntamiento CERTIFICO: Que el presente documento de Modificación Puntual nº 10 de NN.SS, fue aprobado inicialmente por el Pleno Corporativo el 27.12.2012 y provisionalmente por el mismo órgano el 27.12.2013.
Calera de León, 22 Abril 2014

Mancomunidad Tentudía

Mancomunidad de Tentudía.
Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio.
C/ Ntra. Sra. de Guadalupe, 1. 06293 Cabeza la Vaca. Badajoz. Telf. y fax: 924 583 552.
e-mail: ogu@mancomunidadtentudia.com
www.mancomunidadtentudia.com

denominado "Normativa de edificación y urbanización". Dichas modificaciones se enmarcan dentro de los siguientes artículos:

* Art.- 65 (Núcleo de población) de la Sección 1ª (Definiciones, terminología y limitaciones) del Capítulo 1 (Condiciones generales de la edificación y los usos del suelo), del Título 4, que define las condiciones y características generales que se deben dar para la formación de núcleos de población en suelo no urbanizable.

* Art.- 152 (Suelo no urbanizable con protección) de la Sección 2ª (Condiciones particulares de cada área) del Capítulo 4 (Condiciones particulares en suelo no urbanizable), del Título 4, que defiine los niveles de protección a que se deben someter las edificaciones y usos a implantar en determinadas áreas protegidas del suelo no urbanizable.

* Art.- 153 (Construcciones en suelo no urbanizable.. Características generales) de la Sección 2ª (Condiciones particulares de cada área) del Capítulo 4 (Condiciones particulares en suelo no urbanizable), del Título 4, que define las características y condiciones que deben cumplir las edificaciones a implantar en suelo no urbanizable con independencia de su calificación.

25 ABR 2014

Como Secretaria Acctal, de este ayuntamiento
CERTIFICO: Que el presente documento de Modificación Puntual nº 10 de NN.SS, fue aprobado inicialmente por el Pleno Corporativo el 27.12.2012 y provisionalmente por el mismo órgano el 27.12.2013.
Calera de León, 22 Abril 2014

Mancomunidad Tentudía
Mancomunidad de Tentudía.
Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio.
C/ Ntra. Sra. de Guadalupe, 1. 06293 Cabeza la Vaca. Badajoz. Tlfno y fax: 924 553 352
e-mail: ogu@mancomunidadtentudia.com
www.mancomunidadtentudia.com

3.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Las modificaciones planteadas en este documento respecto de los contenidos del articulado anteriormente expuesto, se centran en tres conceptos diferentes: por un lado el que establece las comdiciones que de manera objetiva pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población en suelo no urbanizable, por otro, el relativo a las condiciones que de manera particular deben cumplir las edificaciones, usos y actividades a implantar en los suelos no urbanizables con protección, y por último, el que establece las condiciones y parámetros que deben cumplir en general, las edificaciones a construir en el suelo no urbanizable.

* Respecto del primer apartado, se redefine completamente el artículo 65, en el cual se establecen de nuevo las condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población en suelo no urbanizable, de forma que las mismas se adapten totalmente a las especificaciones que, al respecto, se determinen en cada momento por la legislación vigente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

Como ya se ha dicho, en la actualidad dicha legislación se enmarca en la Ley 15/2.001 y sus modificaciones (en adelante LSOTEX), concretamente en el articulado incluido en su Título Primero denominado "El Régimen Urbanístico del Suelo", y más concretamente en la Sección Segunda (El régimen del suelo no urbanizable) de su Capítullo II denominado "El Régimen de las distintas clases de suelo".

De sus artículos, se incorporarán a la nueva normativa de las ordenanzas del planeamiento, aquellos conceptos y parámetros que

25 ABR 2014

Como Secretaria Acctal, de este ayuntamiento CERTIFICO: Que el presente documento de Modificación Puntual nº 10 de NN.SS, fue aprobado inicialmente por el Pleno Corporativo el 27.12.2012 y provisionalmente por el mismo órgano el 27.12.2013.
Calera de León, 22 Abril 2014

Mancomunidad Tentudía
Mancomunidad de Tentudía.
Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio.
C/ Ntra. Sra. de Guadalupe, 1. 06293 Cabeza la Vaca. Tfno y fax: 924583 352.
e-mail: ogu@mancomunidadtentudia.com
www.mancomunidadtentudia.com

expresamente tengan que ver con las determinaciones relativas a la posibilidad y riesgo de formación de núcleo de población. De esta manera, el planeamiento estará siempre homologado con la Ley del Suelo vigente en cada momento, lo que unificará sus criterios normativos y permitirá al primero adecuarse a la segunda y sus posibles modificaciones ffuturas. Así pues, gracias a esta modificación, el planeamiento no será más restrictivo que la propia LSOTEX en la definición del núcleo de población y sobre todo, los parámetros a controlar estarán unificados y los criterios consensuados con la legislación urbanística vigente.

* Respecto del segundo apartado, se modifica el artículo 152, en el cual se establecen las condiciones pormenorizadas que deben cumplir las actividades, usos y edificaciones a la hora de ser implantados en los suelos no urbanizables con algún tipo de protección, sea paisajística o de cualquier otro tipo (el planeamiento especifica hasta cinco ámbitos a los que dota de este tipo de protección).

La modificación se plantea en estos suelos protegidos, con el fin de permitir en ellos el desarrollo de actividades que, relacionadas con el esparcimiento, recreo y deportes al aire libre en el medio rural, las adecuaciones recreativas y naturistas, las relacionadas con la puesta en valor de la naturaleza, el paisaje y el medio ambiente, con el aprovechamiento de los recursos naturales del medio y con el turismo rural en cualquiera de sus formas legalmente legisladas, sean adecuadas y consonantes con la protección de estos tipos de suelos. Además de ellas, se especifican aquellas otras que sin estar dentro de los usos y actividades citadas, pueden igualmente ubicarse en estos suelos protegidos, utilizando para ello las definiciones que el propio planeamiento desarrolla en su artículo

25 ABR 2014

153, dentro de su epígrafe "Usos actividades y construcciones" y permitiéndose las identificadas en los apartados a), b), c) y d) de dicho epígrafe. En cualquier caso, no se autoriza en estos suelos los usos residenciales o industriales.

Para terminar, se incluye una excepción en las condiciones previstas para las edificaciones a implantar en estos suelos, que es la que hace referencia a las alturas máximas permitidas, con el fin de que edificaciones ya existentes que se adecúen a los usos autorizados pero incumplan este parámetro, puedan legalizarse en el caso de que cumplan la LSOTEX en sus determinaciones.

* Y respecto del tercer apartado, se modifica el artículo 153, en el que se establecen las condiciones que todo tipo de edificación en general a construir en el suelo no urbanizable, debe cumplir a la hora de ser implantada, con el fin de que en un gran porcentaje, las mismas queden concretadas en los valores que al respecto establezca en cada momento la legislación urbanística vigente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

En la actualidad dicha legislación se enmarca dentro de la LSOTEX, concretamente en el articulado incluido en su Título Primero denominado "El Régimen Urbanístico del Suelo", y más concretamente en la Sección Primera (El contenido urbanístico de la propiedad del suelo) y Sección Segunda (El régimen del suelo no urbanizable) de su Capítulo II denominado "El Régimen de las distintas clases de suelo".

TENTUDIA
25 ABR 2014

Como Secretaria Acctal, de este ayuntamiento CERTIFICO: Que el presente documento de Modificación Puntual nº 10 de NN.SS, fue aprobado inicialmente por el Pleno Corporativo el 27.12.2012 y provisionalmente por el mismo órgano el 27.12.2013.
Calera de León, 22 Abril 2014

Mancomunidad Tentudia
Mancomunidad de Tentudia.
Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio.
C/ Ntra. Sra. de Guadalupe, 1. 06293 Cabeza la Vaca. Badajoz. Telno y fax: 924583352.
e-mail: ogu@mancomunidaddetentudia.com
www.mancomunidaddetentudia.com

De sus artículos, se incorporarán a la nueva normativa de las ordenanzas del planeamiento, aquellos conceptos y parámetros que tengan que ver con las determinaciones relativas a las distancias mínimas de las edificaciones a linderos, caminos y vías de acceso, a la máxima ocupación permitida sobre la parcela mínima edificable, o al máximo número de plantas edificables en ella. De esta manera, el planeamientto estará siempre muy cerca de las determinaciones exigidas por la Ley del Suelo vigente en cada momento, lo que unificará sus criterios normativos y permitirá al primero adecuarse a la segunda y sus posibles modificaciones futuras. Con esta modificación, el planeamiento no será más restrictivo que la propia LSOTEX en el control y desarrollo de edificaciones en el suelo no urbanizable y los parámetros a controlar estarán unificados y los criterios consensuados con la legislación urbanística en cada momento vigente.

Para terminar, se incluye de nuevo una excepción en las condiciones previstas para las edificaciones a implantar en suelos no urbanizables, que es la que hace referencia a las distancias a linderos de las fincas en que se ubican, con el fin de que edificaciones ya existentes que se adecúen a los usos autorizados pero incumplan este parámetro, puedan legalizarse en el caso de que cumplan la LSOTEX en sus determinaciones.

25 ABR 2014

Como Secretaria Acctal, de este ayuntamiento CERTIFICO: Que el presente documento de Modificación Puntual nº 10 de NN.SS, fue aprobado inicialmente por el Pleno Corporativo el 27.12.2012 y provisionalmente por el mismo órgano el 27.12.2013.
Cáliera de León, 22 Abril 2014

Mancomunidad Tentudía
Mancomunidad de Tentudía.
Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio.
C/ Ntra. Sra. de Guadalupe, 1. 06293 Cabeza la Vaca (Badajoz). Tlfno y fax: 924 583 352.
e-mail: ogu@mancomunidadtentudia.com
www.mancomunidadtentudia.com

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La LSOTEX en sus artículos 80 a 82 y el REPLANEX en sus artículos 102 a 106, prevén la posibilidad de innovar, modificar y en su caso, revisar, las determinaciones de los planes de ordenación urbanística vigentes, identificados en nuestro caso en las vigentes normas subsidiarias de planeamiento municipal. Así el artículo 80 de la primera y el 102 del segundo, consideran innovación cualquier revisión o modificación de determinaciones concretas del planeamiento, permitiendo ésta siempre que se establezca por un planeamiento de la misma clase y que se observe el mismo procedimiento al seguido para la aprobación de las determinaciones a alterar en la innovación.

Esta modificación se encuadra además dentro de las innovaciones permitidas en esos textos legales, ya que no aumenta el aprovechamiento lucrativo de ningún terreno, no desafecta el suelo con destino público, no descalifica terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio de venta o alquiler, ni comporta una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres incluidos en la ordenación estructural.

Según el artículo 105.4 del REPLANEX, la modificación planteada no implicará la legalización automática de las actuaciones clandestinas o ilegales realizadas estando en vigor el planeamiento anterior. Sin embargo, dicha modificación si que puede legalizar actuaciones urbanísticas disconformes con la ordenación territorial y urbanística vigemte, por lo que de conformidad con el artículo 80.3 de la LSOTEX y el 105.5 del REPLANEX, exigirá

25 ABR 2014

informe favorable del órgano que desempeñe la función superior consultiva de la Junta de Extremadura.

Los contenidos de la modificación planteada se refieren además a la ordenación detallada prevista para el suelo no urbanizables, según indica el artículo 26.2 del REPLANEX (*"definición para las zonas de ordenación urbanística, de los usos pormenorizados y las ordenanzas expresivas de la altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras previsiones análogas"*), de manera que no altera ninguna de las prescripciones recogidas en la ordenación estructural del planeamiento vigente.

25 ABR 2014

Como Secretaria Accital, de este ayuntamiento CERTIFICO: Que el presente documento de Modificación Puntual nº 10 de NN.SS, fue aprobado inicialmente por el Pleno Corporativo el 27.12.2012 y provisionalmente por el mismo órgano el 27.12.2013.
Calera de León, 22 Abril 2014

Mancomunidad Tentudía
Mancomunidad de Tentudía.
Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio.
C/ Ntra. Sra. de Guadalupe, 1. 06293 Cabeza la Vaca - Badajoz. Tlfno y fax: 924 683 592.
e-mail: ogu@mancomunidaddetentudia.com
www.mancomunidaddetentudia.com

5.- LOS TEXTOS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

En primer término, se transcriben los textos completos del articulado a modificar, que se incluyen en el TITULO 4 del texto de las ordenanzas vigentes, con el fin de concretar las prescripciones establecidas por las mismas para los conceptos y determinaciones que en ellos se plantean.

*** TILULO 4. NORMATIVA DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.**

*** CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS DEL SUELO.**

SECCIÓN 1ª. DEFINICIONES, TERMINOLOGÍA Y LIMITACIONES.

Artículo 65: Núcleo de población.

Se define como núcleo de población, a los efectos de la presente Normativa, la agrupación de edificaciones destinadas a cualquier uso, de número igual o superior a diez, incluibles dentro de un círculo de 250 metros de radio con centro en la más interior de las edificaciones agrupadas, en la que concurran una o varias de las siguientes condiciones objetivas:

a) La distancia media entre las edificaciones de la agrupación, inferior a 30 metros.

b) Densidad de población superior a 0.8 familias/hectárea en terrenos de secano y a 0.4 familias/hectárea en terrenos de regadío, en el caso de tratarse de viviendas.

c) Distancia mínima desde los límites de la agrupación a los servicios municipales de infraestructura o al núcleo de población más próximo, inferior a 500 metros.

25 ABR 2014

d) Dotación de servicios comunes a la agrupación superior a los de acceso rodado, abastecimiento de energía eléctrica y, en su caso, telefonía.

*** TILULO 4. NORMATIVA DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.**

*** CAPITULO 4. CONDICIONES PATICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.**

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ÁREA.

Artículo 152: Suelo no urbanizable con protección.

Es la parte de Suelo no Urbanizable merecedora de protección por su interés ecológico, ambiental o paisajístico, delimitada em el plano nº: 2. Abarca las inmediaciones del Monasterio de Tentudía, del Conventual Santiaguista, de la Ermita de Nuestra Señora de los Dolores y las riberas del Embalse de Tentudía, así como la zona de protección de carreteras. Le son de aplicación la totalidad de las normas de protección que siguen:

*** Protección de carreteras:**

Se verá más adelante en el artículo 155.

*** Suelo no Urbanizable de protección paisajística y del Monasterio de Tentudía.**

Se trata de un suelo que posee un interés principalmente paisajístico y de apoyo al conjunto histórico del Monasterio de Tentudía.

Se prohíbe toda actividad, uso o construcción que pueda implicar la transformación del destino agrícola y forestal y lesione el valor paisajístico, que debe protegerse.

TENTUDIA

25 ABR 2014

*** Suelo no Urbanizable de protección del Embalse de Tentudía.**

Se trata de un suelo con interés puramente paisajístico).

Se prohíbe toda actividad, uso o construcción que pueda implicar la transformación del destino agrícola y forestal y lesione el valor paisajístico, que debe protegerse.

*** Suelo no Urbanizable de protección del Conventual.**

Se trata de un suelo que posee un interés principalmente paisajístico y de apoyo al Conventual Santiaguista.

Se prohíbe toda actividad, uso o construcción que pueda implicar la transformación del destino agrícola y forestal y lesione el valor paisajístico, que debe protegerse.

*** Suelo no Urbanizable de protección de la Ermita de Nuestra Señora de los Dolores.**

Se trata de un suelo que posee un interés principalmente paisajístico y de apoyo a la Ermita de Nuestra Señora de los Dolores.

Se prohíbe toda actividad, uso o construcción que pueda implicar la transformación del destino agrícola y forestal y lesione el valor paisajístico, que debe protegerse.

*** TILULO 4. NORMATIVA DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.**

*** CAPITULO 4. CONDICIONES PATICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.**

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ÁREA.

25 ABR 2014

Como Secretaria Acctal, de este ayuntamiento CERTIFICO: Que el presente documento de Modificación Puntual nº 10 de NN.SS, fue aprobado inicialmente por el Pleno Corporativo el 27.12.2012 y provisionalmente por el mismo órgano el 27.12.2013.
Calera de León, 22 Abril 2014

Mancomunidad Tentudía
Mancomunidad de Tentudía.
Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio.
C/ Ntra. Sra. de Guadalupe, 1. 06293 Cabeza la Vaca (Badajoz). Tlfno/Fax: 924 583 592.
e-mail: ogu@mancomunidadtentudia.com
www.mancomunidadtentudia.com

Artículo 153: Construcciones en suelo no urbanizable. Características generales.

*** Condiciones de la edificación:**

- Separación de la edificación a los lindes de la finca: 15 m en suelos de regadío y 25 m en suelos de secano.

- Separación entre edificaciones, como mínimo una vez la altura.

- La altura máxima será de dos plantas o 7.5 metros, pudiendo ser ésta mayor sólo en los casos de silos, graneros e instalaciones especiales que lo requieran.

- La superficie máxima edificable será de 300 m2.

25 ABR 2014

Como Secretaria Acctal, de este ayuntamiento CERTIFICO: Que el presente documento de Modificación Puntual nº 10 de NN.SS, fue aprobado inicialmente por el Pleno Corporativo el 27.12.2012 y provisionalmente por el mismo órgano el 27.12.2013.
Cañera de León, 22 Abril 2014

Mancomunidad Tentudía

Mancomunidad de Tentudía.
Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio.
C/ Ntra. Sra. de Guadalupe, 1. 06293 Cabeza la Vaca (Badajoz). Tlfno y Fax: 924 583 652.
e-mail: ogu@mancomunidaddetentudia.com
www.mancomunidaddetentudia.com

6.- CONCRECIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

6.1.- Respecto del primer bloque de artículos incluidos en la Sección 1ª, del Capítulo 1, del TITULO 4 de las ordenanzas de la edificación, las modificaciones se concretan así:

Modificación del artículo 65 "Núcleo de población".-

* Se redefinen por completo los contenidos del artículo vigente, sustituyéndose su texto actual por uno nuevo que se propone al efecto y en el que se deja la definición de núcleo de población y las condiciones necesarias para su consideración, a lo que sobre éste término determine en cada momento la legislación vigente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, que a día de hoy está concretada en la Ley 15/2.001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

El nuevo texto propuesto reza de esta forma: *"El concepto de núcleo de población, a los efectos de la presente Normativa, vendrá determinado por la definición que de este término se dé en cada momento por la legislación vigente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, de manera que las condiciones necesarias para su consideración, serán las mismas que a ese respecto determine dicha legislación"*.

6.2.- Respecto del segundo bloque de artículos incluidos en la Sección 2ª, del Capítulo 4, del TITULO 4 de las ordenanzas de la edificación, las modificaciones se concretan así:

Modificación del artículo 152 "Suelo no urbanizable con protección.-

25 ABR 2014

Como Secretaria Acctal, de este ayuntamiento CERTIFICO: Que el presente documento de Modificación Puntual nº 10 de NN.SS, fue aprobado inicialmente por el Pleno Corporativo el 27.12.2012 y provisionalmente por el mismo órgano el 27.12.2013.
Calera de León, 22 Abril 2014

Mancomunidad Tentudía
Mancomunidad de Tentudía.
Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio.
C/ Ntra. Sra. de Guadalupe, 1. 06293 Cabeza la Vaca (Badajoz). Tlfno. y fax 924563352.
e-mail: ogu@mancomunidaddetentudia.com
www.mancomunidaddetentudia.com

* Se deja sin modificar la definición inicial que se realliza en el artículo sobre el suelo no urbanizable con protección y sobre la idemtificación de los ámbitos que abarca esa calificación (inmediaciones del Monasterio de Tentudía, del Conventual Santiaguista, de la Ermita de NIntra. Sra. De los Dolores, de las riberas del Embalse de Tentudía y la zona dle protección de las carreteras.

* Se deja sin modificar el epígrafe referente a la protección de carreteras.

* Dejando sin modificar el párrafo primero del epígrafe referente al suelo no urbanizable de protección paisajística y del Monastterio de Tentudía, se modifica el párrafo segundo para que quede redactado de esta forma:

"Se prohíbe toda actividad o construcción cuyos usoss sean diferentes a los establecidos en los puntos a), b), c) y d) del epígrafe "Usos, actividades y construcciones" del artículo 153 de estas Normas.

Se permitirán sin embargo, las actividades, usos o construcciones relacionados con:

- *el turismo rural en cualquiera de sus formas legalmentte legisladas.*
- *el esparcimiento, recreo y deportes al aire libre en el rmedio rural.*
- *las adecuaciones recreativas y naturistas*
- *los relacionados con la puesta en valor de la naturaleza, el paisaje y el medio ambiente.*
- *los relacionados con la puesta en valor del Monasterio de Tentudía, su difusión y conservación de su legado patrimonial.*

En cualquier caso, las construcciones a realizar en esste suelo tendrán una sola planta de altura (con una altura máxima de la edlificación de 3.50

25 ABR 2014

m y una altura máxima de cumbrera de 5.00 m) y deberán ubicarse y diseñarse de forma que protejan el valor paisajístico del medio y su entorno, que debe protegerse. Se excepcionan estas limitaciones en el supuesto de legalización de edificaciones prexistentes en el momento de la aprobación de este planeamiento, para las que las mismas quedarán concretadas por la que determine la legislación urbanística vigente en matteria de suelo y ordenación del territorio."

* Se modifican los dos párrafos del epígrafe referente al suelo no urbanizable de protección del Embalse de Tentudía, para que queden redactados de esta forma:

"Se trata de un suelo con interés puramente paisajístico y de apoyo al recurso que supone el Embalse de Tentudía.

Se prohíbe toda actividad o construcción cuyos usos sean diferentes a los establecidos en los puntos a), b), c) y d) del epígrafe "Usos, actividades y construcciones" del artículo 153 de estas Normas.

Se permitirán sin embargo, las actividades, usos o construcciones relacionados con:

- *el turismo rural en cualquiera de sus formas legalmentte legisladas.*
- *el esparcimiento, recreo y deportes al aire libre en el medio rural.*
- *las adecuaciones recreativas y naturistas*
- *las relacionadas con la puesta en valor de la naturaleza, el paisaje y el medio ambiente.*
- *los relacionados con la puesta en valor del Embalse de Tentudía, el aprovechamiento de sus recursos aquíferos y la comservación de su entorno natural.*

25 ABR 2014

Como Secretaria Accital, de este ayuntamiento
CERTIFICO: Que el presente documento de Modificación Puntual nº 10 de NN.SS, fue aprobado inicialmente por el Pleno Corporativo el 27.12.2012 y provisionalmente por el mismo órgano el 27.12.2013.
Calera del León, 22 Abril 2014

Mancomunidad Tentudía
Mancomunidad de Tentudía.
Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio.
C/ Ntra. Sra. de Guadalupe, 1. 06293 Cabeza la Vaca - Badajoz. Tlfno. y fax: 924583352.
e-mail: ogu@mancomunidaddetentudia.com
www.mancomunidaddetentudia.com

En cualquier caso, las construcciones a realizar en este suelo tendrán una sola planta de altura (con una altura máxima de la edificación de 3.50 m y una altura máxima de cumbrera de 5.00 m) y deberán ubicarse y diseñarse de forma que protejan el valor paisajístico del medio y su entorno, que debe protegerse. Se excepcionan estas limitaciones en el supuesto de legalización de edificaciones preexistentes en el momento de la aprobación de este planeamiento, para las que las mismas quedarán concretadas por la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio."

* Dejando sin modificar el párrafo primero del epígrafe referente al suelo no urbanizable de protección del Conventual Santiaguista, se modifica el párrafo segundo para que quede redactado de esta forma:

"Se prohíbe toda actividad o construcción cuyos usos sean diferentes a los establecidos en los puntos a), b), c) y d) del epígrafe "Usos, actividades y construcciones" del artículo 153 de estas Normas."

* Dejando sin modificar el párrafo primero del epígrafe referente al suelo no urbanizable de protección de la Ermita de Ntra. Sra. de los Dolores, se modifica el párrafo segundo para que quede redactado de esta forma:

"Se prohíbe toda actividad o construcción cuyos usos sean diferentes a los establecidos en los puntos a), b), c) y d) del epígrafe "Usos, actividades y construcciones" del artículo 153 de estas Normas."

<u>Modificación del artículo 153 "Construcciones en Suelo no urbanizable. Características Generales".-</u>

OGU TENTUDIA
25 ABR 2014

Como Secretaria Accital, de este ayuntamiento CERTIFICO: Que el presente documento de Modificación Puntual nº 10 de NN.SS, fue aprobado inicialmente por el Pleno Corporativo el 27.12.2012 y provisionalmente por el mismo órgano el 27.12.2013.
Calera de León, 22 Abril 2014

Mancomunidad Tentudía
Mancomunidad de Tentudía.
Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio.
C/ Ntra. Sra. de Guadalupe, 1. 06293 Cabeza la Vaca (Badajoz). Telfno y fax: 924 583 352.
e-mail: ogu@mancomunidaddetentudia.com
www.mancomunidaddetentudia.com

* Se modifica el epígrafe destinado a definir las "Condiciones de la edificación" con estas concreciones:

- Se incluye dentro de las distancias de separación a los lindes de la finca previstos en 15 m en suelos de regadío y 25 m en suelos de secano, un párrafo posterior que reza así: *"Se excepcionan estas distancias en el supuesto de legalización de edificaciones prexistentes en el momento de la aprobación de este planeamiento, para las que las mismas quedarán concretadas por la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio."*

- Se incluye un párrafo en el que se determinan distancias entre edificaciones con caminos y vías de acceso, quedando definidas de esta forma: *"La separación mínima entre la edificación y los ejes de caminos o vías de acceso será la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio."*

- Se modifica la separación entre edificaciones prevista por el planeamiento vigente en una vez la altura, para que quede definida de esta forma: "Separación entre edificaciones, como mínimo una vez la altura de sus cumbreras de cubierta".

- Se modifica la altura máxima fijada en dos plantas o 7.5 metros (con excepción de los casos de silos, graneros e instalaciones especiales), para que quede definida de esta forma: *"Sin menoscabo de lo indicado para este parámetro en los suelos no urbanizables de protección recogidos en el artículo 152 anterior, la altura máxima permitida será la que determine la*

25 ABR 2014

legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio."

- Se modifica la superficie máxima edificable fijada en 300 mn2, para que quede definida de esta forma: *"La superficie máxima edificable será la que determine la legislación urbanística vigente en matteria de suelo y ordenación del territorio."*

25 ABR 2014

7.- EL TEXTO DEL PLANEAMIENTO MODIFICADO.

Se transcribe a continuación el texto completo del articulado ya modificado, con el fin de concretar cómo resultan las prescripciones del planeamiento modificado para los conceptos y determinaciones que en él se plantean.

*** TILULO 4. NORMATIVA DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.**

*** CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS DEL SUELO.**

SECCIÓN 1ª. DEFINICIONES, TERMINOLOGÍA Y LIMITACIONES.

Artículo 65: Núcleo de población.

El concepto de núcleo de población, a los efectos de la presente Normativa, vendrá determinado por la definición que de este término se dé en cada momento por la legislación vigente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, de manera que las condiciones necesarias para su consideración, serán las mismas que a ese respecto determine dicha legislación.

*** TILULO 4. NORMATIVA DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.**

*** CAPITULO 4. CONDICIONES PATICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.**

SECCIÓN 2º. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ÁREA.

Artículo 152: Suelo no urbanizable con protección.

Es la parte de Suelo no Urbanizable merecedora de protección por su interés ecológico, ambiental o paisajístico, delimitada em el plano nº: 2. Abarca las inmediaciones del Monasterio de Tentudía, del Conventual

25 ABR 2014

Como Secretaria Accital, de este ayuntamiento CERTIFICO: Que el presente documento de Modificación Puntual nº 10 de NN.SS, fue aprobado inicialmente por el Pleno Corporativo el 27.12.2012 y provisionalmente por el mismo órgano el 27.12.2013.
Calera de León, 22 Abril 2014

Mancomunidad Tentudía
Mancomunidad de Tentudía.
Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio.
C/ Ntra. Sra. de Guadalupe. 1. 06293 Cabeza la Vaca. Badajoz. Telfno. y fax: 924 583 352.
e-mail: ogu@mancomunidadtentudia.com
www.mancomunidadtentudia.com

Santiaguista, de la Ermita de Nuestra Señora de los Dolores y las riberas del Embalse de Tentudía, así como la zona de protección de carreteras. Le son de aplicación la totalidad de las normas de protección que siguen:

*** Protección de carreteras:**

Se verá más adelante en el artículo 155.

*** Suelo no Urbanizable de protección paisajística y del Monasterio de Tentudía.**

Se trata de un suelo que posee un interés principalmente paisajístico y de apoyo al conjunto histórico del Monasterio de Tentudía.

Se prohíbe toda actividad o construcción cuyos usos sean diferentes a los establecidos en los puntos a), b), c) y d) del epígrafe "Usos, actividades y construcciones" del artículo 153 de estas Normas.

Se permitirán sin embargo, las actividades, usos o construcciones relacionados con:

- el turismo rural en cualquiera de sus formas legalmente legisladas.
- el esparcimiento, recreo y deportes al aire libre en el medio rural.
- las adecuaciones recreativas y naturistas
- los relacionados con la puesta en valor de la naturaleza, el paisaje y el medio ambiente.
- los relacionados con la puesta en valor del Monasterio de Tentudía, su difusión y conservación de su legado patrimonial.

En cualquier caso, las construcciones a realizar en este suelo tendrán una sola planta de altura (con una altura máxima de la edificación de 3.50 m y una altura máxima de cumbrera de 5.00 m) y deberán ubicarse y

25 ABR 2014

diseñarse de forma que protejan el valor paisajístico del medio y su entorno, que debe protegerse. Se excepcionan estas limitaciones en el supuesto de legalización de edificaciones prexistentes en el momento de la aprobación de este planeamiento, para las que las mismas quedarán concretadas por la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio.

*** Suelo no Urbanizable de protección del Embalse de Tentudía.**

Se trata de un suelo con interés puramente paisajístico y de apoyo al recurso que supone el Embalse de Tentudía.

Se prohíbe toda actividad o construcción cuyos usos sean diferentes a los establecidos en los puntos a), b), c) y d) del epígrafe "Usos, actividades y construcciones" del artículo 153 de estas Normas.

Se permitirán sin embargo, las actividades, usos o construcciones relacionados con:

- el turismo rural en cualquiera de sus formas legalmente legisladas.
- el esparcimiento, recreo y deportes al aire libre en el medio rural.
- las adecuaciones recreativas y naturistas
- las relacionadas con la puesta en valor de la naturaleza, el paisaje y el medio ambiente.
- los relacionados con la puesta en valor del Embalse de Tentudía, el aprovechamiento de sus recursos aquíferos y la conservación de su entorno natural.

En cualquier caso, las construcciones a realizar en este suelo tendrán una sola planta de altura (con una altura máxima de la edificación de 3.50 m y una altura máxima de cumbrera de 5.00 m) y deberán ubicarse y diseñarse de forma que protejan el valor paisajístico del medio y su entorno,

25 ABR 2014

que debe protegerse. Se excepcionan estas limitaciones en el supuesto de legalización de edificaciones prexistentes en el momento de la aprobación de este planeamiento, para las que las mismas quedarán concretadas por la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio.

*** Suelo no Urbanizable de protección del Conventual.**

Se trata de un suelo que posee un interés principalmente paisajístico y de apoyo al Conventual Santiaguista.

Se prohíbe toda actividad o construcción cuyos usos sean diferentes a los establecidos en los puntos a), b), c) y d) del epígrafe "Usos, actividades y construcciones" del artículo 153 de estas Normas.

*** Suelo no Urbanizable de protección de la Ermita de Nuestra Señora de los Dolores.**

Se trata de un suelo que posee un interés principalmente paisajístico y de apoyo a la Ermita de Nuestra Señora de los Dolores.

Se prohíbe toda actividad o construcción cuyos usos sean diferentes a los establecidos en los puntos a), b), c) y d) del epígrafe "Usos, actividades y construcciones" del artículo 153 de estas Normas.

*** TILULO 4. NORMATIVA DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.**

*** CAPITULO 4. CONDICIONES PATICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.**

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ÁREA.

Artículo 153: Construcciones en suelo no urbanizable. Características generales.

TENTUDIA

25 ABR 2014

*** Condiciones de la edificación:**

- Separación de la edificación a los lindes de la finca, 15 m en suelos de regadío y 25 m en suelos de secano. Se excepcionan estas distancias en el supuesto de legalización de edificaciones prexistentes en el momento de la aprobación de este planeamiento, para las que las mismas quedarán concretadas por la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio.

- La separación mínima entre la edificación y los ejes de caminos o vías de acceso será la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio.

- Separación entre edificaciones, como mínimo una vez la altura de sus cumbreras de cubierta".

- Sin menoscabo de lo indicado para este parámetro en los suelos no urbanizables de protección recogidos en el artículo 152 anterior, la altura máxima permitida será la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio.

- La superficie máxima edificable será la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio.

Y para que sirva y surta efecto allí donde proceda, ffirmo el presente documento de modificación puntual del planeamiento vigente de Calera de León, a 30 de Noviembre de 2.012.

Fdo.- Luis D. Sánchez Barbero. Arquitecto de la OGUVAT de Tentudía.

25 ABR 2014

LRB

AYUNTAMIENTO DE CALERA DE LEÓN
Plaza de España, 12
C.P. 06292 Badajoz
Teléfonos: 924584101-61
Fax: 924584087
http://www.caleradeleon.es

DIPUTACIÓN DE LEÓN
S.A.C. 590
04-09-2014

CONSEJERIA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACION DEL TERRITORIO Y TURISMO.

Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo.

06800 MERIDA

Asunto: Modificación puntual nº: 10 de las NN.SS. de planeamiento Municipal que afecta a su suelo no urbanizable.

Nº Expediente: NNSSM-BAOO5-2014

En relación con el expediente arriba referenciado se adjunta la siguiente documentación:

-Documento corregido (Sobre acuerdo de CUOTEX de 29/05/2014)

JUNTA DE EXTREMADURA
REGISTRO ÚNICO
Entrada Nº 201412604000551
12/09/2014 09:26:21

En Calera de León a 04 de Septiembre de 2014.

La Alcaldesa.

Fdo. Mercedes Díaz Baños.

DOC (2)

Mancomunidad de Tentudía.
Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio.
C/ Ntra. Sra. de Guadalupe, 1. 06293 Cabeza la Vaca. Badajoz. Tlfno y fax: 924 583 352.
e-mail: ogu@mancomunidaddetentudia.com
www.mancomunidaddetentudia.com

MODIFICACION PUNTUAL Nº: 10
DE LAS NN.SS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
QUE AFECTA A SU SUELO NO URBANIZABLE.

DOCUMENTO CORREGIDO
(Sobre acuerdo de CUOTEX de 29/05/2014)

Como Secretaria Acctal. de este Ayuntamiento
CERTIFICO.: Que el presente Estudio de Detalle
fue aprobado inicialmente por Resolución de la
Alcaldía de fecha 05.12.12, ratificada por el Pleno
Corporativo el 27.12.12 y definitivamente por la
Junta de Gobierno Local el día 25.02.13.
Calera de León, 2 Septiembre 2.013

25 SEP 2014

AUTOR DEL ENCARGO DEL DOCUMENTO CORREGIDO.

Excmo. Ayuntamiento de Calera de León.

REDACTOR DEL DOCUMENTO CORREGIDO.

Luis D. Sánchez Barbero. Arquitecto de la OGUVAT de Tentudía.

SEP 2014

Mancomunidad de Tentudía.
Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio.
Paseo de Extremadura, 196. 1º 06260 Monesterio. Badajoz. Tfno. 924 516 108. Fax: 924 516 118.
e mail: oguv@mancomunidaddetentudia.com
www.mancomunidaddetentudia.com

.MEMORIA GENERAL DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA PARA LA MODIFICACION PUNTUAL Nº: 10 DE LAS NN.SS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL QUE AFECTA A SU SUELO NO URBANIZABLE.

DOCUMENTO CORREGIDO

(Sobre acuerdo de CUOTEX de 29/05/2014)

1. AUTOR DEL ENCARGO DEL DOCUMENTO CORREGIDO.

Se redacta el presente documento que corrige la inicialmente redactada modificación puntual nº: 10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal, que afecta a su suelo no urbanizable, por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Calera de León, que presenta una CIF nº: P-0602600-I y su dirección en Plaza de España, nº: 12 de dicha localidad, acción que se concreta a través de su alcaldesa Dña. Mercedes Díaz Baños, con NIF nº: 53.271.847-Y.

Este documento corregido se redacta por Luis D. Sánchez Barbero, arquitecto de la OGUVAT de la Mancomunidad de Tentudía.

Como Secretaria Acctal. de este Ayuntamiento
CERTIFICO.: Que el presente documento de Modificación Puntual nº 10 de las NN.SS, fue aprobado inicialmente por el Pleno Corporativo el 27.12.2012 y provisionalmente por el mismo órgano el 27.12.2013
Calera de León, 2 Septiembre 2.014

Como Secretaria Accal. de este Ayuntamiento
CERTIFICO.: Que el presente documento de Modificación Puntual nº 10 de las NN.SS, fue aprobado inicialmente por el Pleno Corporativo el 27.12.2012 y provisionalmente por el mismo órgano el 27.12.2013
Calera de León, 2Septiembre 2.014

Mancomunidad de Tentudía.
Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio.
Paseo de Extremadura, 196, 1º 06260 Monesterio Badajoz Tfno: 924 516 108 Fax: 924 516 116
e-mail: oficinamancomunidaddetentudia@gmail.com
www.mancomunidaddetentudia.com

2.- OBJETO DEL DOCUMENTO CORREGIDO.

El presente documento, que corrige el texto de la inicialmente redactada modificación puntual nº: 10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de Calera de León, se redacta con el objeto de solventar las objeciones que al texto inicialmente incluido en la modificación, se han interpuesto por informe técnico redactado por Mª Ángeles Morales Rosell, arquitecta del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo. Este informe hizo que se produjera acuerdo de la CUOTEX de fecha 29 de mayo de 2.014, dejando "en suspenso el pronunciamiento sobre la aprobación definitiva de la modificación, hasta tanto se complete, justifique y corrija su documentación"

Las correcciones incluidas en este documento al texto inicial, se refieren a los siguientes artículos de las vigentes NN.SS locales:

* Art.- 152 (Suelo no urbanizable con protección) de la Sección 2ª (Condiciones particulares de cada área) del Capítulo 4 (Condiciones particulares en suelo no urbanizable), del Título 4, que define los niveles de protección a que se deben someter las edificaciones y usos a implantar en determinadas áreas protegidas del suelo no urbanizable.

* Art.- 153 (Construcciones en suelo no urbanizable. Características generales) de la Sección 2ª (Condiciones particulares de cada área) del Capítulo 4 (Condiciones particulares en suelo no urbanizable), del Título 4, que define las características y condiciones que deben cumplir las edificaciones a implantar en suelo no urbanizable con independencia de su calificación.

12 SEP 2014

3.- DESCRIPCIÓN DE LAS CORRECCIONES PLANTEADAS.

Las correcciones planteadas en este documento respecto de los contenidos del articulado anteriormente expuesto en la modificación llevada a CUOTEX, se centran en dos conceptos diferentes: por un lado, en dar forma y mejor definición al texto del articulado modificado para que en el mismo no aparezcan excepciones para el supuesto de legalización de edificaciones existentes (art.- 152 y 153); y por otro, en determinar de forma concreta y específica, la regulación de la superficie máxima edificable para las construcciones en suelo no urbanizable (art.- 153).

* Respecto del primer grupo, se corrige dentro de los artículos 152 y 153, aquellos párrafos que se referían a excepcionar algunas limitaciones urbanísticas prefijadas, en el supuesto de legalización de edificaciones prexistentes en el momento de la aprobación de la modificación, para las que se remitía a lo que dictara la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio.

En las correcciones planteadas, se eliminan los términos "excepcionar" y "legalización de edificaciones prexistentes", revisando la redacción del articulado para que la misma sea más clara y ajustada a la LSOTEX.

* Y respecto del segundo grupo, se corrige dentro del artículo 153, el apartado que hace referencia a la superficie máxima edificable en suelo no urbanizable, de forma que en esta corrección se plantea especificar y concretar claramente esa superficie, con un máximo permisible en porcentaje de ocupación de finca y otro en dato numérico (metros cuadrados construidos).

Mancomunidad Tentudía
Mancomunidad de Tentudía.
Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio.
Paseo de Extremadura, 196. P. 06260 Monesterio Badajoz Tfno 924 516 108 Fax 924 516 118
e mail: ogutentudia@mancomunidaddetentudia.com
www.mancomunidaddetentudia.com

4.- EL TEXTO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN SUSPENSO.

En primer término, se transcriben los textos completos del articulado inicialmente modificado, que se incluye en el TITULO 4 del texto de las ordenanzas, con el fin de concretar las prescripciones establecidas por la modificación dejada en suspenso para los conceptos y determinaciones que en ella se plantean.

"En cursiva y entre comillas los párrafos que originan la suspensión:"

*** TILULO 4. NORMATIVA DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.**

*** CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS DEL SUELO.**

SECCIÓN 1ª. DEFINICIONES, TERMINOLOGÍA Y LIMITACIONES.

Artículo 65: Núcleo de población.

El concepto de núcleo de población, a los efectos de la presente Normativa, vendrá determinado por la definición que de este término se dé en cada momento por la legislación vigente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, de manera que las condiciones necesarias para su consideración, serán las mismas que a ese respecto determine dicha legislación.

*** TILULO 4. NORMATIVA DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.**

*** CAPITULO 4. CONDICIONES PATICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.**

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ÁREA.

Artículo 152: Suelo no urbanizable con protección.

12 SEP 2014

Es la parte de Suelo no Urbanizable merecedora de protección por su interés ecológico, ambiental o paisajístico, delimitada en el plano nº: 2. Abarca las inmediaciones del Monasterio de Tentudía, del Conventual Santiaguista, de la Ermita de Nuestra Señora de los Dolores y las riberas del Embalse de Tentudía, así como la zona de protección de carreteras. Le son de aplicación la totalidad de las normas de protección que siguen:

*** Protección de carreteras:**

Se verá más adelante en el artículo 155.

*** Suelo no Urbanizable de protección paisajística y del Monasterio de Tentudía.**

Se trata de un suelo que posee un interés principalmente paisajístico y de apoyo al conjunto histórico del Monasterio de Tentudía.

Se prohíbe toda actividad o construcción cuyos usos sean diferentes a los establecidos en los puntos a), b), c) y d) del epígrafe "Usos, actividades y construcciones" del artículo 153 de estas Normas.

Se permitirán sin embargo, las actividades, usos o construcciones relacionados con:

- el turismo rural en cualquiera de sus formas legalmente legisladas.
- el esparcimiento, recreo y deportes al aire libre en el medio rural.
- las adecuaciones recreativas y naturistas
- los relacionados con la puesta en valor de la naturaleza, el paisaje y el medio ambiente.

2 SEP 2014

- los relacionados con la puesta en valor del Monasterio de Tentudía, su difusión y conservación de su legado patrimonial.

En cualquier caso, las construcciones a realizar en este suelo tendrán una sola planta de altura (con una altura máxima de la edificación de 3.50 m y una altura máxima de cumbrera de 5.00 m) y deberán ubicarse y diseñarse de forma que protejan el valor paisajístico del medio y su entorno, que debe protegerse.

"Se excepcionan estas limitaciones en el supuesto de legalización de edificaciones prexistentes en el momento de la aprobación de este planeamiento, para las que las mismas quedarán concretadas por la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio."

*** Suelo no Urbanizable de protección del Embalse de Tentudía.**

Se trata de un suelo con interés puramente paisajístico y de apoyo al recurso que supone el Embalse de Tentudía.

Se prohíbe toda actividad o construcción cuyos usos sean diferentes a los establecidos en los puntos a), b), c) y d) del epígrafe "Usos, actividades y construcciones" del artículo 153 de estas Normas.

Se permitirán sin embargo, las actividades, usos o construcciones relacionados con:

- el turismo rural en cualquiera de sus formas legalmente legisladas.
- el esparcimiento, recreo y deportes al aire libre en el medio rural.

12 SEP 2014

- las adecuaciones recreativas y naturistas
- las relacionadas con la puesta en valor de la naturaleza, el paisaje y el medio ambiente.
- los relacionados con la puesta en valor del Embalse de Tentudía, el aprovechamiento de sus recursos aquíferos y la conservación de su entorno natural.

En cualquier caso, las construcciones a realizar en este suelo tendrán una sola planta de altura (con una altura máxima de la edificación de 3.50 m y una altura máxima de cumbrera de 5.00 m) y deberán ubicarse y diseñarse de forma que protejan el valor paisajístico del medio y su entorno, que debe protegerse.

"Se excepcionan estas limitaciones en el supuesto de legalización de edificaciones prexistentes en el momento de la aprobación de este planeamiento, para las que las mismas quedarán concretadas por la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio."

*** Suelo no Urbanizable de protección del Conventual.**

Se trata de un suelo que posee un interés principalmente paisajístico y de apoyo al Conventual Santiaguista.

Se prohíbe toda actividad o construcción cuyos usos sean diferentes a los establecidos en los puntos a), b), c) y d) del epígrafe "Usos, actividades y construcciones" del artículo 153 de estas Normas.

*** Suelo no Urbanizable de protección de la Ermita de Nuestra Señora de los Dolores.**

Se trata de un suelo que posee un interés principalmente paisajístico y de apoyo a la Ermita de Nuestra Señora de los Dolores.

Se prohíbe toda actividad o construcción cuyos usos sean diferentes a los establecidos en los puntos a), b), c) y d) del epígrafe "Usos, actividades y construcciones" del artículo 153 de estas Normas.

*** TILULO 4. NORMATIVA DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.**

*** CAPITULO 4. CONDICIONES PATICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.**

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ÁREA.

Artículo 153: Construcciones en suelo no urbanizable. Características generales.

*** Condiciones de la edificación:**

- Separación de la edificación a los lindes de la finca, 15 m en suelos de regadío y 25 m en suelos de secano.

"Se excepcionan estas distancias en el supuesto de legalización de edificaciones prexistentes en el momento de la aprobación de este planeamiento, para las que las mismas quedarán concretadas por la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio."

- La separación mínima entre la edificación y los ejes de caminos o vías de acceso será la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio.

MANCOMUNIDAD TENTUDIA
12 SEP 2014

- Separación entre edificaciones, como mínimo una vez la altura de sus cumbreras de cubierta".

- Sin menoscabo de lo indicado para este parámetro en los suelos no urbanizables de protección recogidos en el artículo 152 anterior, la altura máxima permitida será la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio.

"- La superficie máxima edificable será la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio."

5.- EL TEXTO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL CORREGIDO.

Se transcribe a continuación el texto completo del articulado de la modificación ya corregido en los puntos antes citados, con el fin de concretar cómo quedan ahora las prescripciones del planeamiento modificado para los conceptos y determinaciones que en él se plantean.

En rojo, los párrafos inicialmente incluidos en la modificación suspensa.
En azul, los párrafos corregidos en este documento.

PARA ESTA COPIA

*** TILULO 4. NORMATIVA DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.**

*** CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS DEL SUELO.**

SECCIÓN 1ª. DEFINICIONES, TERMINOLOGÍA Y LIMITACIONES.

Artículo 65: Núcleo de población.

02 SEP 21

El concepto de núcleo de población, a los efectos de la presente Normativa, vendrá determinado por la definición que de este término se dé en cada momento por la legislación vigente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, de manera que las condiciones necesarias para su consideración, serán las mismas que a ese respecto determine dicha legislación.

*** TILULO 4. NORMATIVA DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.**

*** CAPITULO 4. CONDICIONES PATICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.**

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ÁREA.

Artículo 152: Suelo no urbanizable con protección.

Es la parte de Suelo no Urbanizable merecedora de protección por su interés ecológico, ambiental o paisajístico, delimitada en el plano nº: 2. Abarca las inmediaciones del Monasterio de Tentudía, del Conventual Santiaguista, de la Ermita de Nuestra Señora de los Dolores y las riberas del Embalse de Tentudía, así como la zona de protección de carreteras. Le son de aplicación la totalidad de las normas de protección que siguen:

*** Protección de carreteras:**

Se verá más adelante en el artículo 155.

*** Suelo no Urbanizable de protección paisajística y del Monasterio de Tentudía.**

Se trata de un suelo que posee un interés principalmente paisajístico y de apoyo al conjunto histórico del Monasterio de Tentudía.

OGU TENTUDIA
12 SEP 2014

Se prohíbe toda actividad o construcción cuyos usos sean diferentes a los establecidos en los puntos a), b), c) y d) del epígrafe "Usos, actividades y construcciones" del artículo 153 de estas Normas.

Se permitirán sin embargo, las actividades, usos o construcciones relacionados con:

- el turismo rural en cualquiera de sus formas legalmente legisladas.
- el esparcimiento, recreo y deportes al aire libre en el medio rural.
- las adecuaciones recreativas y naturistas
- los relacionados con la puesta en valor de la naturaleza, el paisaje y el medio ambiente.
- los relacionados con la puesta en valor del Monasterio de Tentudía, su difusión y conservación de su legado patrimonial.

En cualquier caso, las construcciones a realizar en este suelo tendrán una sola planta de altura (con una altura máxima de la edificación de 3.50 m y una altura máxima de cumbrera de 5.00 m) y deberán ubicarse y diseñarse de forma que protejan el valor paisajístico del medio y su entorno, que debe protegerse.

Esta limitación será de 2 plantas para las edificaciones preexistentes, que en el momento de la entrada en vigor del presente artículo 152 (en su última modificación), ya tengan dos plantas construidas.

*** Suelo no Urbanizable de protección del Embalse de Tentudía.**

Se trata de un suelo con interés puramente paisajístico y de apoyo al recurso que supone el Embalse de Tentudía.

OGU TENTUDIA
12 SEP 20

Mancomunidad Tentudía
Mancomunidad de Tentudía.
Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio.
Paseo de Extremadura, 196, 1º. 06260 Monesterio. Badajoz. Tfno: 924 516 108. Fax: 924 516 118.
e-mail: ogu@mancomunidaddetentudia.com
www.mancomunidaddetentudia.com

Se prohíbe toda actividad o construcción cuyos usos sean diferentes a los establecidos en los puntos a), b), c) y d) del epígrafe "Usos, actividades y construcciones" del artículo 153 de estas Normas.

Se permitirán sin embargo, las actividades, usos o construcciones relacionados con:

- el turismo rural en cualquiera de sus formas legalmente legisladas.
- el esparcimiento, recreo y deportes al aire libre en el medio rural.
- las adecuaciones recreativas y naturistas
- las relacionadas con la puesta en valor de la naturaleza, el paisaje y el medio ambiente.
- los relacionados con la puesta en valor del Embalse de Tentudía, el aprovechamiento de sus recursos aquíferos y la conservación de su entorno natural.

En cualquier caso, las construcciones a realizar en este suelo tendrán una sola planta de altura (con una altura máxima de la edificación de 3.50 m y una altura máxima de cumbrera de 5.00 m) y deberán ubicarse y diseñarse de forma que protejan el valor paisajístico del medio y su entorno, que debe protegerse.

Esta limitación será de 2 plantas para las edificaciones preexistentes, que en el momento de la entrada en vigor del presente artículo 152 (en su última modificación), ya tengan dos plantas construidas.

*** Suelo no Urbanizable de protección del Conventual.**

OGU TENTUDIA
12 SEP

Se trata de un suelo que posee un interés principalmente paisajístico y de apoyo al Conventual Santiaguista.

Se prohíbe toda actividad o construcción cuyos usos sean diferentes a los establecidos en los puntos a), b), c) y d) del epígrafe "Usos, actividades y construcciones" del artículo 153 de estas Normas.

*** Suelo no Urbanizable de protección de la Ermita de Nuestra Señora de los Dolores.**

Se trata de un suelo que posee un interés principalmente paisajístico y de apoyo a la Ermita de Nuestra Señora de los Dolores.

Se prohíbe toda actividad o construcción cuyos usos sean diferentes a los establecidos en los puntos a), b), c) y d) del epígrafe "Usos, actividades y construcciones" del artículo 153 de estas Normas.

*** TILULO 4. NORMATIVA DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.**

*** CAPITULO 4. CONDICIONES PATICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.**

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ÁREA.

Artículo 153: Construcciones en suelo no urbanizable. Características generales.

*** Condiciones de la edificación:**

- Separación de la edificación a los lindes de la finca, 15 m en suelos de regadío y 25 m en suelos de secano.

OGU TENTUDIA
12 SEP 2014

Como Secretaria Acctal. de este Ayuntamiento
CERTIFICO.: Que el presente documento de Modificación Puntual nº 10 de las NN.SS, fue aprobado inicialmente por el Pleno Corporativo el 27.12.2012 y provisionalmente por el mismo órgano el 27.12.2013
Calera de León, 2Septiembre 2.014

Mancomunidad Tentudía
Mancomunidad de Tentudía.
Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio.
Paseo de Extremadura, 196, 1º. 06260 Monesterio. Badajoz. Tfno. 924 516 108 Fax: 924 516 118.
e-mail: ogu@mancomunidaddetentudia.com
www.mancomunidaddetentudia.com

Esta limitación será de 5 m para las edificaciones, que en el momento de la entrada en vigor del presente artículo 153 (en su última modificación), ya estén construidas.

- La separación mínima entre la edificación y los caminos o vías de acceso será la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio.

- Separación entre edificaciones, como mínimo una vez la altura de sus cumbreras de cubierta".

- Sin menoscabo de lo indicado para este parámetro en los suelos no urbanizables de protección recogidos en el artículo 152 anterior, la altura máxima permitida será la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio.

- La superficie máxima edificable será del 2% de la superficie total de la finca en que se construya la edificación, con un máximo de 1.000 m2.

Y para que sirva y surta efecto allí donde proceda, firmo el presente documento de correcciones a la inicialmente redactada modificación puntual nº: 10 del planeamiento vigente de Calera de León, a 25 de Julio de 2.014.

FECHA: 30 JUL. 2014
Nº DE ENTRADA | Nº DE SALIDA 782

Fdo.- Luis D. Sánchez Barbero. Arquitecto de la OGUVAT de Tentudía.

OGU TENTUDIA
12 SEP 2

AYUNTAMIENTO DE CALERA DE LEÓN
Plaza de España, 12
C.P. 06292 Badajoz
Teléfonos: 924584101-61
Fax: 924584087
http://www.caleradeleon.es

AYTO. CALERA DE LEÓN
REGISTRO DE SALIDA
Nº F 652 F
FECHA 09-10-2014

CONSEJERIA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACION DEL TERRITORIO Y TURISMO.

Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Avda. de las Comunidades, s/n

06800 MERIDA.

Asunto: Modificación puntual nº: 10 de las normas subsidiarias de planeamiento municipal.

Adjunto se remite la documentación requerida en relación con la modificación puntual nº: 10 de las normas subsidiarias de planeamiento municipal para su subsanación.

JUNTA DE EXTREMADURA
REGISTRO
Entrada Nº 201412806G0014109
16/10/2014 11:04:45

En Calera de León a nueve de Octubre de dos mil catorce.

Doc
3

La Alcaldesa-presidenta.

Fdo. Mercedes Díaz Baños.

AYUNTAMIENTO DE CALERA DE LEÓN (BADAJOZ)

* Artículo 65.- Núcleo de Población.

El concepto de núcleo de población, a los efectos de la presente Normativa, vendrá determinado por la definición que de este término se dé en cada momento por la legislación vigente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, de manera que las condiciones necesarias para su consideración, serán las mismas que a ese respecto determine dicha legislación.

* Artículo 66.- Parcela mínima.

Es la parcela cuya superficie neta edificable es de dimensiones suficientes para su consideración como solar edificable. Sus dimensiones mínimas serán las que para cada clase de suelo se expresan en las respectivas normas específicas.

* Artículo 67.- Parcelación.

Es la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes. Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación en la que los lotes resultantes de la misma incumplieran las condiciones de parcela mínima señaladas en las presentes normas.

16 OCT 2014

* Artículo 152.- Suelo no urbanizable con protección.

Es la parte de Suelo no Urbanizable merecedora de protección por su interés ecológico, ambiental o paisajístico, delimitada en el plano nº: 2. Abarca las inmediaciones del Monasterio de Tentudía, del Conventual Santiaguista, de la Ermita de Nuestra Señora de los Dolores y las riberas del Embalse de Tentudía, así como la zona de protección de carreteras. Le son de aplicación la totalidad de las normas de protección que siguen:

* Protección de carreteras:

Se verá más adelante en el artículo 155.

* Suelo no Urbanizable de protección paisajística y del Monasterio de Tentudía.

Se trata de un suelo que posee un interés principalmente paisajístico y de apoyo al conjunto histórico del Monasterio de Tentudía.

Se prohíbe toda actividad o construcción cuyos usos sean diferentes a los establecidos en los puntos a), b), c) y d) del epígrafe "Usos, actividades y construcciones" del artículo 153 de estas Normas.

Se permitirán sin embargo, las actividades, usos o construcciones relacionados con:

- el turismo rural en cualquiera de sus formas legalmente legisladas.
- el esparcimiento, recreo y deportes al aire libre en el medio rural.
- las adecuaciones recreativas y naturistas
- los relacionados con la puesta en valor de la naturaleza, el paisaje y el medio ambiente.
- los relacionados con la puesta en valor del Monasterio de Tentudía, su difusión y conservación de su legado patrimonial.

En cualquier caso, las construcciones a realizar en este suelo deberán ubicarse y diseñarse de forma que protejan el valor paisajístico del medio y su entorno, que debe protegerse.

16 OCT 2014

* Suelo no Urbanizable de protección del Embalse de Tentudía.

Se trata de un suelo con interés puramente paisajístico y de apoyo al recurso que supone el Embalse de Tentudía.

Se prohíbe toda actividad o construcción cuyos usos sean diferentes a los establecidos en los puntos a), b), c) y d) del epígrafe "Usos, actividades y construcciones" del artículo 153 de estas Normas.

Se permitirán sin embargo, las actividades, usos o construcciones relacionados con:

- el turismo rural en cualquiera de sus formas legalmente legisladas.
- el esparcimiento, recreo y deportes al aire libre en el medio rural.
- las adecuaciones recreativas y naturistas
- las relacionadas con la puesta en valor de la naturaleza, el paisaje y el medio ambiente.
- los relacionados con la puesta en valor del Embalse de Tentudía, el aprovechamiento de sus recursos aquíferos y la conservación de su entorno natural.

En cualquier caso, las construcciones a realizar en este suelo deberán ubicarse y diseñarse de forma que protejan el valor paisajístico del medio y su entorno, que debe protegerse.

* Suelo no Urbanizable de protección del Conventual.

Se trata de un suelo que posee un interés principalmente paisajístico y de apoyo al Conventual Santiaguista.

Se prohíbe toda actividad o construcción cuyos usos sean diferentes a los establecidos en los puntos a), b), c) y d) del epígrafe "Usos, actividades y construcciones" del artículo 153 de estas Normas.

16 OCT 2014

En cualquier caso, las construcciones a realizar en este suelo deberán ubicarse y diseñarse de forma que protejan el valor paisajístico del medio y su entorno, que debe protegerse.

* Suelo no Urbanizable de protección de la Ermita de Nuestra Señora de los Dolores.

Se trata de un suelo que posee un interés principalmente paisajístico y de apoyo a la Ermita de Nuestra Señora de los Dolores.

Se prohíbe toda actividad o construcción cuyos usos sean diferentes a los establecidos en los puntos a), b), c) y d) del epígrafe "Usos, actividades y construcciones" del artículo 153 de estas Normas.

En cualquier caso, las construcciones a realizar en este suelo deberán ubicarse y diseñarse de forma que protejan el valor paisajístico del medio y su entorno, que debe protegerse.

* Artículo 153.- Construcciones en Suelo no Urbanizable. Características generales.

* Parcelaciones urbanísticas:

- Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, dando lugar al establecimiento de una pluralidad de edificaciones residenciales, industriales o comerciales que constituyan núcleo de población, tal como se describe en estas Normas, ya sean de asentamiento unitario o escalonado y diferido en el tiempo.

- No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas en Suelo no Urbanizable.

- En todo caso, la parcela mínima se establece en 0.25 hectáreas en suelos de regadío y de 2.5 hectáreas si el suelo es de secano.

* Condiciones de la edificación:

16 OCT 20[illegible]

- Separación de la edificación a los lindes de la finca, 15 m en suelos de regadío y 25 m en suelos de secano.

Esta limitación será de 5 m para las edificaciones, que en el momento de la entrada en vigor del presente artículo 153 (en su última modificación), ya estén construidas.

- La separación mínima entre la edificación y los caminos o vías de acceso será la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio.

- Separación entre edificaciones, como mínimo una vez la altura de sus cumbreras de cubierta".

- La altura máxima permitida será la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio.

No obstante, en los suelos no urbanizables con protección regulados en el artículo 152 anterior, las construcciones a realizar en ellos tendrán una sola planta de altura (con una altura máxima de la edificación de 3.50 m y una altura máxima de cumbrera de 5.00 m). Esta limitación será de 2 plantas para las edificaciones preexistentes en estos suelos, que en el momento de la entrada en vigor del presente artículo 153 (en su última modificación), ya tengan dos plantas construidas.

- La superficie máxima edificable será del 2% de la superficie total de la finca en que se construya la edificación, con un máximo de 1.000 m2.

*** Condición aislada de las edificaciones:**

Con objeto de garantizar la condición de aisladas de las construcciones e instalaciones y su carácter excepcional de emplazamiento en Suelo no Urbanizable, se fija con carácter

16 OCT 2014