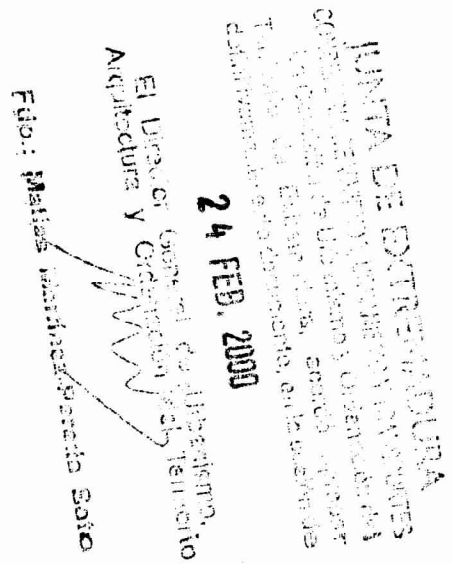
PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA NORMA SUBSIDIARIA DE LA CORONADA (BADAJOZ)

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA CORONADA

ARQUITECTO: JOAQUÍN BLÁZQUEZ RUIZ

INCLUIDA.

A-3



05 SET. 2000

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA NORMA SUBSIDIARIA DE LA CORONADA (BADAJOZ)
PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA CORONADA
ARQUITECTO: JOAQUÍN BLÁZQUEZ RUIZ

INDICE

1... ANTECEDENTES

1.1... OBJETO DE LA PROPUESTA
1.2... AUTOR Y PROMOTOR DE LA PROPUESTA
1.3... ÁMBITO DE LA PROPUESTA

1.3.1... Ámbito Físico
1.3.2... Ámbito Urbanístico
1.3.3... Servicios Urbanos Existentes

2... PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

2.1... JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA
2.2... NORMATIVA URBANÍSTICA

05 SET. 2000

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA
NORMA SUBSIDIARIA DE LA CORONADA
(BADAJOZ)
PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA CORONADA
ARQUITECTO: JOAQUÍN BLÁZQUEZ RUIZ

05 SET. 2000

ANTECEDENTES

I ANTECEDENTES

1.1 OBJETO DE LA PROPUESTA

Las Normas para Suelo No Urbanizable que se recogen en el Capítulo II de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en La Coronada y más concretamente lo establecido en los artículos 92 y 94 del Apartado I sobre Condiciones de Edificabilidad y Parcelaciones.

1.2 AUTOR Y PROMOTOR

La redacción de la presente Propuesta de Modificación de las Normas Subsidiarias es encargada al arquitecto D. Joaquin Blazquez Ruiz colegiado con el nº 16.154-3 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura por el Excelentísimo Ayuntamiento de La Coronada (Badajoz).

1.3 ÁMBITO DE LA PROPUESTA

1.3.1. ÁMBITO FÍSICO

Todo el Suelo del Término Municipal de La Coronada calificado como Suelo No Urbanizable común, es decir, todo el término municipal a excepción del Suelo Calificado como Urbano, como Urbanizable y aquel otro calificado como no Urbanizable de Especial Protección por ser: Zonas de interés paisajístico, Elementos de Interés cultural aislados, Protección de Carreteras, y protección de cauces públicos.

1.3.2. ÁMBITO URBANÍSTICO

La figura de planeamiento general vigente en el Municipio de La Coronada, es las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Extremadura con fecha 14 de Marzo de 1.995,

Dentro de las mencionadas Normas, en su Capítulo II, Apartado I se establecen las CONDICONES GENERALES DE LAS NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE.

Este apartado abarca los artículos 89, ámbito de aplicación, 90, Zonificación, 91, Condiciones de uso, 92, Condiciones de edificabilidad, 93, Concepto de "Utilidad Pública e Interés Social", 94, Parcelaciones, 95, Concepto de "NÚCLEO DE POBLACIÓN", 96, Requisitos del Núcleo de Población y 97, Normas de Protección.

05 SET. 2000

Mediante el presente documento se pretende modificar aspectos de las Normas que inciden directamente en lo señalado en los artículos 92 y 94, que establecen:

Art. 92. Condiciones de edificabilidad.

1. La parcela mínima necesaria para cualquier tipo de actividad constructiva será de 25.000 m² debiendo quedar afectada en su totalidad a la construcción.

2. Las construcciones deberán poseer un carácter de edificaciones aisladas, separándose de los límites de la parcela al menos 10 m.

3. El número de plantas será una, con una altura máxima de 7 m. Esta altura sólo podrá ser superada en casos de construcción de torretas y silos de cereales. En edificios industriales y agrícolas se admite la construcción de entreplantas con una ocupación máxima del 50% de la superficie ocupada por la planta inferior.

4. La edificabilidad será de 0.02 m²/m² sobre la totalidad de la superficie de la parcela para edificios de carácter residencial, de 0,15 m²/m² en edificios industriales y agrícolas y de 0,25 m²/m² para instalaciones de carácter o utilización pública, sean de titularidad pública o privada.

Art. 94. Parcelaciones.

1. *No podrá realizarse la división simultánea o sucesiva de terrenos en parcelas con fines urbanísticos o que puedan originar núcleos de población.*

2. *Se consideran indivisibles las parcelas con superficie inferior a la "unidad mínima de cultivo" contenida en la legislación agraria:*

   2,50 Ha. En terreno de secano
   0,25 en terreno de regadío.

3. No se permite la segregación de una superficie menor que las citadas en el punto anterior.

1.3.3. SERVICIOS URBANOS EXISTENTES

La zona sobre la que se pretende actuar tiene en sus proximidades todos los servicios urbanos, ya sean de titularidad pública o privada, necesarios para poder edificar: abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y acceso rodado.

Serán por cuenta de los propietarios de los terrenos, todos los gastos necesarios para poder proceder a dotar de estos mismos servicios urbanísticos a las nuevas edificaciones.

05 SET. 2000

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA
NORMA SUBSIDIARIA DE LA CORONADA
(BADAJOZ)
PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA CORONADA
ARQUITECTO: JOAQUÍN BLÁZQUEZ RUIZ

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

05 SET. 2000

II PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La presente propuesta de modificación puntual se establece sobre las Normas Subsidiarias de La Coronada, actualmente en vigor, y se basa en la posibilidad de realizarlas que indica el articulado de las mismas.

Se procede de acuerdo con lo especificado en el Artículo 128.1 de la vigente Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 1/1.992 de 26 de Junio) a la redacción de la presente propuesta, con las determinaciones necesarias, exigidas en los Artículos 93.1 y 97 del vigente Reglamento de Planeamiento, relativas a aquel aspecto que se considera modificado.

Dado el objeto del presente documento que no supone la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio, según establece el Artículo 126.4 de la vigente Ley del Suelo, es correcto llevarlo a cabo como Modificación de las Normas Subsidiarias y no como Revisión de las mismas.

Independientemente de lo anteriormente expuesto, indicar que se pretende, mediante el presente documento, más que modificar, puntualizar lo establecido en el artículo 92 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Coronada para un tipo de actuaciones concretas. Se trataría de posibilitar, la ubicación de cierto tipo de actividades concretas con otras condiciones de edificabilidad, menos restrictivas que las marcadas por el citado con anterioridad, articulo 92, siempre y cuando, previamente hubieran obtenido la calificación de Utilidad Pública e Interés Social, en la forma establecida en el artículo 16.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de Junio de 1.992.

En definitiva, se trata de facilitar la instalación de actividades que precisen de una gran superficie de terreno para el desarrollo de las mismas, grandes superficies que, por lo general, solo se encuentran en el Suelo No Urbanizable.

No conviene olvidar, en este punto, lo ya indicado, respecto a que se trataría de actividades de Utilidad Pública e Interés Social, o en otras palabras, de actividades que, de una manera u otra, resultaran beneficiosas para la localidad y que, por tanto, lo que se pretende es suavizar los impedimentos urbanísticos que este tipo de actividades podrían encontrar para su ubicación en un lugar determinado, dado que no todo el Suelo No Urbanizable es apto para según que tipo de actividad.

Esta calificación de utilidad pública e interés Social precisa de la aprobación del Ayuntamiento de la localidad y de la Junta de Extremadura, por lo que, en ningún caso, esta "Suavización" de las condiciones urbanísticas quedarían al capricho de cualquiera, sino que, en todo momento, estarían controladas por los organismos locales y regionales correspondientes.

05 SET. 2000

De otro lado, el punto 1 del Artículo 92, establece que la parcela mínima necesaria para cualquier tipo de actividad constructiva será de 25.000 m².... Entendiendo que esta superficie se relaciona con la Unidad Mínima de Cultivo para Secano que viene regulada por la Ley 19/1.995 de 4 de Julio de la Jefatura del Estado, publicada en el BOE nº 159 de 5 de Julio de 1.995 y, teniendo en cuenta que la propia ley, en su artículo 25, permite excepcionalmente, la segregación de fincas rústicas con superficies resultantes inferiores a la Unidad Mínima de Cultivo, siendo una de estas excepciones la que recoge en su apartado b) que establece:

> *" b) Si la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente ....".*

De lo anterior deducimos que podrá ser aceptable el modificar lo señalado en el artículo 92 de las Normas Subsidiarias en cuanto a la parcela mínima edificable que es uno de los aspectos contemplados en el presente documento.

En lo que se refiere a parcelaciones en suelo no urbanizable, se modifica, mediante el presente documento, lo dispuesto en el artículo 94.2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en el sentido de adaptarlas a lo dispuesto en el decreto 46/1997 de 26 de Abril que prevé, como unidad mínima de cultivo, unas superficies de:

- 8,00 Hectáreas en secano
- 1,50 Hectáreas en regadío

2.2 NORMA URBANÍSTICA

Mediante el presente documento se pretende modificar tan sólo dos de los artículos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Coronada, en concreto se propone la siguiente redacción para los artículos 92 y 94 de las mismas:

Art. 92. Condiciones de edificabilidad.

1. Sin perjuicio de la superficie de la unidad mínima de cultivo prevista en el decreto 46/1997, de 26 de Abril (8 Has. En secano y 1,5 Has. En regadío), la parcela mínima necesaria para cualquier tipo de actividad constructiva, en los términos del artículo 25 de la Ley 19/1995 de 4 de Julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, será de 25.000 m², en secano, y 15.000 m², en regadío, debiendo quedar afectada en su totalidad a la construcción; a excepción de aquellas actividades que obtengan, por el organismo competente, la calificación de "Actividad de Utilidad Pública e Interés Social", en cuyo caso, la parcela mínima será de 5.000 m² y se autorizaría el ejercicio de más de una actividad sobre la misma siempre y cuando, estas actividades, resulten complementarias o no incompatibles.

2. Las construcciones deberán poseer un carácter de edificaciones aisladas separándose de los límites de la parcela al menos 3 m.

05 SET. 2000

3. El número de plantas será una, con una altura máxima de 7 m. Esta altura sólo podrá ser superada en casos de construcción de torretas y silos de cereales. En edificios industriales y agrícolas se admite la construcción de entreplantas con una ocupación máxima del 50% de la superficie ocupada por la planta inferior; excepcionalmente para edificios que obtengan, del organismo competente, la calificación de "Actividad de Utilidad Pública e Interés Social", se autoriza que el número de plantas sea 2, sin sobrepasar los 7 m. de altura máxima.

4. La edificabilidad será de 0,02 m²/m² sobre la totalidad de la superficie de la parcela para edificios de carácter residencial, de 0,15 m²/m² en edificios agrícolas y edificios declarados de "Utilidad Pública e Interés Social" de carácter industrial, y, de 0,30 m²/m² para las demás construcciones de "Utilidad Pública e Interés Social" declaradas pior el organismo competente.

Art. 94. Parcelaciones.

1. *No podrá realizarse la división simultánea o sucesiva de terrenos en parcelas con fines urbanísticos o que puedan originar núcleos de población.*

2. *Se consideran indivisibles las parcelas con superficie inferior a la "unidad mínima de cultivo" contenida en la legislación agraria:*

8,00 Has. en terreno de secano
1,50 Has. en terreno de regadío

3. *No se permite la segregación de una superficie menor que las citadas en el punto anterior, salvo las excepciones previstas en el art. 25 de la Ley 19/1.995, de 4 de Julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.*

Fdo: Joaquín Blázquez Ruiz
ARQUITECTO

En Villanueva de la Serena a 20 de Agosto de 1.999

HOJAS PAGINADAS DE NORMATIVA URBANÍSTICA RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN

(PARA SU INCLUSIÓN EN LAS VIGENTES NORMAS SUBSIDIARIAS)