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 DE LAS NN.SS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL QUE AFECTA A SU SUELO NO URBANIZABLE.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
[illegible]
Fecha 26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Pinto Cordero

AUTOR DEL ENCARGO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Excmo. Ayuntamiento de Fuente de Cantos.

REDACTOR DE LA MODIFICACION PUNTUAL.

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

La adaptación parcial de las NN.SS de planeamiento de FUENTE DE CANTOS

0 2 FEB 2012

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

.INDICE GENERAL

JUNTA DE EXTREMADURA

CONSEJERÍA DE [illegible] VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este Texto Refundido en la sesión de

Mérida 26 ABR 2012

El Director General de Arquitectura, Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: Miguel Ángel Pino Cordero

AUTOR DEL ENCARGO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Excmo. Ayuntamiento de Fuente de Cantos.

REDACTOR DE LA MODIFICACION PUNTUAL.

Luis D. Sánchez Barbero. Arquitecto de la OGUVAT de 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@mancomunidaddetentudia.com
www.mancomunidaddetentudia.com

.INDICE GENERAL
PARA UNA MODIFICACION PUNTUAL
DE LAS NN.SS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
QUE AFECTA A SU SUELO NO URBANIZABLE.

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.- EL TEXTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

6.- CONCRECIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

6.1.- Modificación del artículo 4.2.4.-

6.2.- Modificación del artículo 4.2.5.-

6.3.- Modificación del artículo 4.2.6.-

7.- EL TEXTO DEL PLANEAMIENTO MODIFICADO.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente el [illegible] de la sesión de
fecha 26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
[illegible]

Fdo.- Luis D. Sánchez Barbero. Arquitecto de la OGUVAT de 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@mancomunidaddetentudia.com
www.mancomunidaddetentudia.com

.MEMORIA GENERAL

DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente el documento en la sesión de
Mérida 26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Bello Cárdenas

AUTOR DEL ENCARGO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Excmo. Ayuntamiento de Fuente de Cantos.

REDACTOR DE LA MODIFICACION PUNTUAL.

Luis D. Sánchez Barbero. Arquitecto de la OGUVAT de 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@mancomunidaddetentudia.com
www.mancomunidaddetentudia.com

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

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 Fuente de Cantos, que presenta una CIF nº: P-0605200-E y su dirección en Plaza de la Constitución, nº: 1 de dicha localidad, acción que se concreta a través de su alcaldesa Dña. Carmen Pagador López, con NIF nº: 01.927.939-X.

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

JUNTA DE EXTREMADURA
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente el presente en la sesión de
26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La presente modificación puntual de las normas subsidiarias de planeamiento municipal de Fuente de Cantos, se redactan con el objeto de realizar cambios puntuales en determinados artículos de la normativa urbanística reguladora de su ordenación, dentro del Título Cuarto denominado "Régimen del Suelo no Urbanizable". Dichas modificaciones se

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

enmarcan dentro de los artículos 4.2.4, 4.2.5 y 4.2.6 incluidos en el Capítulo II de dicho título, denominado "Condiciones de uso y edificación".

En estos artículos se definen las condiciones que deben cumplir las edificaciones permitidas en suelo no urbanizable, dependiendo de que sus usos se enmarquen dentro de la producción agropecuaria, de la vivienda familiar o del resto de edificaciones permitidas.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente [illegible] conforme en la sesión de
26 ABR 2012
Secretaria Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio y Urbanismo

3.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Las modificaciones planteadas en este documento respecto de los contenidos del articulado anteriormente expuesto, se centran en dos conceptos diferentes: la prescripción relativa a las distancias mínimas que respecto a caminos y linderos de finca se deben respetar a la hora de ubicar cualquier tipo de edificación dentro de sus límites y la relativa a las distancias mínimas que respecto de cualquier núcleo de población habitado se deben respetar a la hora de ubicar las edificaciones vinculadas a la producción industrial que sean calificadas como molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

* En el primer caso, se redefinen las distancias especificadas para cada tipo de edificación en los artículos 4.2.4, 4.2.5 y 4.2.6 ya citados, con el fin de que 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 apartado 3 del párrafo 3.b) de su artículo 17 "Determinaciones de ordenación de directa aplicación y de carácter subsidiario".

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

Dicho apartado especifica que "en el suelo no integrado en un núcleo de población las construcciones y edificaciones deberán observar la regla de retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso".

Por lo tanto, las vigentes determinaciones recogidas en los artículos antes enumerados, quedarán nuevamente redactadas para adecuarse al texto arriba entrecomillado.

* En el segundo caso se elimina, a la hora de ubicar las edificaciones vinculadas a la producción industrial que sean calificadas como molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, la distancia mínima prevista en el artículo 4.2.6 respecto de cualquier núcleo de población habitado. De esta forma, la posibilidad de ubicar este tipo de edificaciones y actividades en relación a núcleos de población existentes en el término municipal, queda supeditada a lo que determine la legislación sectorial vigente sobre esta materia.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente [illegible] en la sesión de
Mérida
26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

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 vigente, por lo que de conformidad con el artículo 80.3 de la LSOTEX y el 105.5 del REPLANEX, exigirá 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 urbanizable, 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.

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

5.- EL TEXTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Se transcribe a continuación el texto completo del Título Cuarto a modificar, con el fin de que se definan las prescripciones del planeamiento vigente para el suelo no urbanizable.

TÍTULO CUARTO

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente el presente instrumento en la sesión de
Mérida 26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Pilar Ángel Ruiz Sánchez

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 4.1.1. Parcelaciones rústicas.

En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria y a las restantes disposiciones aplicables. Salvo lo especialmente dispuesto por las presentes Normas, no cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de diez mil (10.000) metros cuadrados, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble se tal dimensión mínima.

Artículo 4.1.2. Parcelación de las parcelas urbanísticas.

Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o

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

edificación en forma conjunta o, cuando aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización.

Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando se presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

a) *Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.*
b) *Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con un ancho de rodadura superior a dos metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.*
c) *Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas, de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.*
d) *Incumplir en alguna parcela las condiciones que las Normas establecen para la categoría del suelo.*
e) *Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.*

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediatas de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieras dar origen.

No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la parcela mínima pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleo de población.

Artículo 4.1.3. Núcleo de población.

Se entenderá por núcleo de población dentro del suelo no urbanizable, todo asentamiento humano o de actividades que de lugar a varias parcelas o unidades rústicas aptas para la edificación que, por sus características, pueda generar objetivamente demandas de dotación de servicios e infraestructuras públicas urbanísticas, y en particular, las de suministro de aguas y de evacuación de las residuales, alumbrado público y acceso rodado.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión [illegible] de Ordenación del Territorio de Extremadura
[illegible] en la sesión de
Fecha 26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo. Miguel Ángel [illegible]

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

Artículo 4.2.1. Usos característicos.

Se consideran usos característicos de los suelos no urbanizables los siguientes:

a) Los que engloben actividades de producción agropecuarias, entendiendo por tal la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la caza y la pesca.

b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, así como los yacimientos arqueológicos.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
2 6 ABR 2012

Artículo 4.2.2. Usos permitidos

1.- Son usos permitidos en el suelo no urbanizable los siguientes:

a) Las explotaciones mineras.

b) Los usos ligados al ocio y actividades culturales de la población.

c) La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.

d) Los vertidos de residuos sólidos.

e) Los usos infraestructurales, los de la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicios de las carreteras.

f) Los usos que fueran declarados de utilidad pública o interés social.

g) Cuantos otros estuvieren directamente vinculados a los usos característicos.

2.- Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos ligados a la producción industrial cuando se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarlas a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger el uso industrial.

3.- Para autorizar la implantación de estos usos y en función de la actividad concreta, será condición necesaria:

a) La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.

b) La presentación den un estudio de su impacto sobre el medio.

En función de dichos documentos podrá ser denegada la autorización, o señaladas las medidas para que el impacto cause el menor daño.

4.- No se considerarán fuera de ordenación los usos existentes pertenecientes o no a algunos de los tipos anteriores, cuando no sean contrarios a la regulación de la categoría del suelo en que se encuentren.

5.- La transformación de usos industriales, de servicios e infraestructurales y los declarados de utilidad pública e interés social, se sujetará al régimen establecido para los mismos en el régimen de usos de las áreas con destino urbano.

6.- Son usos incompatibles los no contemplados en los puntos anteriores.

EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente el presente instrumento en la sesión de
Mérida 26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Diego Ortiz Rubio Cuesta

Artículo 4.2.3. Edificaciones permitidas.

1.- En los suelos no urbanizables solamente estará justificada la edificación se está vinculada a:

a) Las explotaciones agropecuarias.

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

b) la conservación del medio natural.

c) Las explotaciones mineras.

d) La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.

e) El servicio al tráfico automovilístico.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente la presente Actuación en la sesión de
Mérida 26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Ángel Casal Sueskun

2.- Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable podrán edificarse instalaciones para:

a) El ocio de la población y actividades lúdicas o culturales.

b) La formación de núcleos de acampada.

c) Actividades de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

3.- Excepcionalmente, y bajo idéntica justificación a la prevista para el uso industrial podrán edificarse instalaciones para la producción industrial.

4.- Con la justificación previa de que no existe posibilidad de la formación de núcleo de población, podrán construirse edificios para vivienda familiar, vinculados a explotaciones agrícolas o al servicio de algunos de los usos permitidos.

5.- La autorización de cualquier construcción en suelo no urbanizable estará sujeta a lo que prescribe la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura y en lo que resulte de aplicación el artículo86.1 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

6.- En todo caso, cualesquiera de las construcciones e instalaciones que se refiere el presente artículo deberán vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de parcela mínima conforme a estas Normas, salvo las excepciones en ellas contempladas.

Artículo 4.2.4. Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria.

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo
Fecha 26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Según sus características propias estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a) La altura máxima total de sus cerramientos será de cuatro y medio (4.50) metros.

b) La separación a caminos y linderos será igual o superior a seis (6) metros.

c) En ningún caso la construcción podrá ocupar una superficie superior al veinte por ciento (20%) de la finca.

d) En todo caso cumplirá cuanto les fuese de aplicación en las disposiciones de carácter sectorial.

Artículo 4.2.5. Condiciones de la edificación de vivienda familiar.

1.- Conforme a lo recogido en el artículo 4.1.1. no se podrá construir ninguna edificación para vivienda familiar en parcelas de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo.

2.- Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia superior a seis (6) metros.

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

3.- La superficie edificada de la vivienda no superará los doscientos (200) metros cuadrados, sin considerar la superficie edificada que sea precisa para edificaciones directamente ligadas al funcionamiento de la explotación.

4.- La altura máxima de la edificación será de ocho (8) metros y de dos plantas de altura.

5.- En fincas de dimensión superior a diez mil (10.000) metros cuadrados cabría autorizar la edificación de tantas viviendas familiares ligadas a la explotación como números enteros resulten de dividir la superficie de la finca por diez mil (10.000) metros cuadrados. Las viviendas no podrán construirse en tipología de vivienda colectiva y para su autorización deberán justificar:

a) Su vinculación con la explotación agropecuaria.

b) Que se proyecta ocupar con ellas los suelos de menor rentabilidad agraria.

c) Que no constituyen núcleo de población.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Recibido 26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rojo Chamizo

Artículo 4.2.6 Condiciones del resto de las edificaciones.

1.- No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

2.- Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca.

3.- La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas. La altura máxima podrá se superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

4.- La edificabilidad máxima será la correspondiente a un (1) metro cuadrado por cada diez (10) metros cuadrados de parcela.

5.- Las edificaciones vinculadas a la producción industrial que sean calificadas como molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo, no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo habitado.

6.- Se cumplirán las condiciones generales que para el desarrollo de la actividad prevista establezcan las normas que le fuesen de aplicación.

JUNTA DE EXTREMADURA
[illegible]
Mérida 26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel [illegible]

6.- CONCRECIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

6.1.- Modificación del artículo 4.2.4.-

Se modifica su punto b definido como *"La separación a caminos y linderos será igual o superior a seis (6) metros"*, para que su definición quede concretada así: *"La separación de la edificación respecto a caminos y linderos será la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio"*.

6.2.- Modificación del artículo 4.2.5.-

Se modifica su punto 2 definido como *"Las edificaciones se separarán de los linderos una distancia superior a seis (6) metros"*, para que su definición

quede concretada así: *"La separación de la vivienda respecto a caminos y linderos será la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio".*

6.3.- Modificación del artículo 4.2.6.-

Por un lado, se modifica su punto 2 definido como *"Las construcciones se separarán veinte (20) metros de los linderos de la finca"*, para que su definición quede concretada así: *"La separación de la edificación respecto a caminos y linderos será la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio".*

Y por otro lado, se elimina su punto 5 definido como *"Las edificaciones vinculadas a la producción industrial que sean calificadas como molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, sujetas al procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo, no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo habitado".*

7.- EL TEXTO DEL PLANEAMIENTO MODIFICADO.

Se transcribe a continuación el texto completo del Título Cuarto ya modificado, con el fin de que se definan las prescripciones modificadas del planeamiento para el suelo no urbanizable.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente el presente instrumento en la sesión de
Mérida
26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rubio Carretero

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

TÍTULO CUARTO

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente el instrumento de la sesión de
Mérida 26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Gallardo Cardero

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 4.1.1. Parcelaciones rústicas.

En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria y a las restantes disposiciones aplicables. Salvo lo especialmente dispuesto por las presentes Normas, no cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de diez mil (10.000) metros cuadrados, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble se tal dimensión mínima.

Artículo 4.1.2. Parcelación de las parcelas urbanísticas.

Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación en forma conjunta o, cuando aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización.

Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando se presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con un ancho de rodadura superior a dos metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas, de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.
d) Incumplir en alguna parcela las condiciones que las Normas establecen para la categoría del suelo.
e) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediatas de las obras y otras

intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieras dar origen.

No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la parcela mínima pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleo de población.

Artículo 4.1.3. Núcleo de población.

Se entenderá por núcleo de población dentro del suelo no urbanizable, todo asentamiento humano o de actividades que de lugar a varias parcelas o unidades rústicas aptas para la edificación que, por sus características, pueda generar objetivamente demandas de dotación de servicios e infraestructuras públicas urbanísticas, y en particular, las de suministro de aguas y de evacuación de las residuales, alumbrado público y acceso rodado.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura,
en sesión celebrada con fecha de la sesión de
Mérida 26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

Artículo 4.2.1. Usos característicos.

Se consideran usos característicos de los suelos no urbanizables los siguientes:

a) Los que engloben actividades de producción agropecuarias, entendiendo por tal la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura

a la intemperie o bajo invernadero, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la caza y la pesca.

b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, así como los yacimientos arqueológicos.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar dicho expediente en la sesión de
Mérida 26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Díaz Vaquero

Artículo 4.2.2. Usos permitidos

1.- Son usos permitidos en el suelo no urbanizable los siguientes:

a) Las explotaciones mineras.

b) Los usos ligados al ocio y actividades culturales de la población.

c) La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.

d) Los vertidos de residuos sólidos.

e) Los usos infraestructurales, los de la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicios de las carreteras.

f) Los usos que fueran declarados de utilidad pública o interés social.

g) Cuantos otros estuvieren directamente vinculados a los usos característicos.

2.- Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos ligados a la producción industrial cuando se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarlas a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger el uso industrial.

3.- Para autorizar la implantación de estos usos y en función de la actividad concreta, será condición necesaria:

a) La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.

b) La presentación den un estudio de su impacto sobre el medio.

En función de dichos documentos podrá ser denegada la autorización, o señaladas las medidas para que el impacto cause el menor daño.

4.- No se considerarán fuera de ordenación los usos existentes pertenecientes o no a algunos de los tipos anteriores, cuando no sean contrarios a la regulación de la categoría del suelo en que se encuentren.

5.- La transformación de usos industriales, de servicios e infraestructurales y los declarados de utilidad pública e interés social, se sujetará al régimen establecido para los mismos en el régimen de usos de las áreas con destino urbano.

6.- Son usos incompatibles los no contemplados en los puntos anteriores.

Artículo 4.2.3. Edificaciones permitidas.

1.- En los suelos no urbanizables solamente estará justificada la edificación si está vinculada a:

a) Las explotaciones agropecuarias.

b) la conservación del medio natural.

c) Las explotaciones mineras.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura,
acordó aprobar definitivamente, y parcialmente, en la sesión de
Fecha: 26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

d) La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.

e) El servicio al tráfico automovilístico.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en acuerdo aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Gallardo Cordero

2.- Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable podrán edificarse instalaciones para:

a) El ocio de la población y actividades lúdicas o culturales.

b) La formación de núcleos de acampada.

c) Actividades de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

3.- Excepcionalmente, y bajo idéntica justificación a la prevista para el uso industrial podrán edificarse instalaciones para la producción industrial.

4.- Con la justificación previa de que no existe posibilidad de la formación de núcleo de población, podrán construirse edificios para vivienda familiar, vinculados a explotaciones agrícolas o al servicio de algunos de los usos permitidos.

5.- La autorización de cualquier construcción en suelo no urbanizable estará sujeta a lo que prescribe la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura y en lo que resulte de aplicación el artículo86.1 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

6.- En todo caso, cualesquiera de las construcciones e instalaciones que se refiere el presente artículo deberán vincularse a parcelas

independientes que reúnan la condición de parcela mínima conforme a estas Normas, salvo las excepciones en ellas contempladas.

Artículo 4.2.4. Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
Fecha 26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Nalo Carretero

Según sus características propias estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a) La altura máxima total de sus cerramientos será de cuatro y medio (4.50) metros.
b) La separación de la edificación respecto a caminos y linderos será la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio.
c) En ningún caso la construcción podrá ocupar una superficie superior al veinte por ciento (20%) de la finca.
d) En todo caso cumplirá cuanto les fuese de aplicación en las disposiciones de carácter sectorial.

Artículo 4.2.5. Condiciones de la edificación de vivienda familiar.

1.- Conforme a lo recogido en el artículo 4.1.1. no se podrá construir ninguna edificación para vivienda familiar en parcelas de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo.

2.- La separación de la vivienda respecto a caminos y linderos será la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio.

3.- La superficie edificada de la vivienda no superará los doscientos (200) metros cuadrados, sin considerar la superficie edificada que sea precisa para edificaciones directamente ligadas al funcionamiento de la explotación.

4.- La altura máxima de la edificación será de ocho (8) metros y de dos plantas de altura.

5.- En fincas de dimensión superior a diez mil (10.000) metros cuadrados, cabrá autorizar la edificación de tantas viviendas familiares ligadas a la explotación como números enteros resulten de dividir la superficie de la finca por diez mil (10.000) metros cuadrados. Las viviendas no podrán construirse en tipología de vivienda colectiva y para su autorización deberán justificar:

a) Su vinculación con la explotación agropecuaria.

b) Que se proyecta ocupar con ellas los suelos de menor rentabilidad agraria.

c) Que no constituyen núcleo de población.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE HACIENDA, INDUSTRIA, ENERGÍA, DESARROLLO DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio en su sesión celebrada
acordó aprobar definitivamente el presente documento en la sesión de
Mérida 26 ABR 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Artículo 4.2.6 Condiciones del resto de las edificaciones.

1.- No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

2.- La separación de la edificación respecto a caminos y linderos será la que determine la legislación urbanística vigente en materia de suelo y ordenación del territorio.

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

3.- La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas. La altura máxima podrá se superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

4.- La edificabilidad máxima será la correspondiente a un (1) metro cuadrado por cada diez (10) metros cuadrados de parcela.

5.- Se cumplirán las condiciones generales que para el desarrollo de la actividad prevista establezcan las normas que le fuesen de aplicación.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE [illegible]
La Directora de [illegible]
[illegible]
Mérida 26 ABR 2012
El Director General de [illegible]
Fdo.: [illegible]

Y para que sirva y surta efecto allí donde proceda, firmo el presente documento de modificación puntual del planeamiento vigente de Fuente de Cantos, a 24 de Noviembre de 2.011.

MANCOMUNIDAD TENTUDIA
FECHA: 24 NOV. 2011
N.º DE ENTRADA
N.º DE SALIDA 2361246
MANCOMUNIDAD TENTUDIA

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