2 4 SEP 2013

# NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DE RIBERA DEL FRESNO

## *PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7.2*
## *DOCUMENTACIÓN PARA PUBLICACIÓN*
## *MAYO 2013*

Autor:
**OFICINA TÉCNICA DEL AYUNTAMIENTO DE RIBERA DEL FRESNO**
**VICENTE LÓPEZ BERNAL. Arquitecto.**

Peticionario:
**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE RIBERA DEL FRESNO**
**C/ AYUNTAMIENTO, 1**

1 2 JUN 2013

# ÍNDICE

2 6 SEP 2013

1. MEMORIA INFORMATIVA

2. MEMORIA DESCRIPTIVA-JUSTIFICATIVA

3. RELACIÓN DE DOCUMENTOS DE LAS NN.SS. ACTUALES QUE SE MODIFICAN

    1. RELACIÓN DE ARTÍCULOS MODIFICADOS
    2. COMPARATIVA ENTRE LA REDACCIÓN ACTUAL Y MODIFICADA DE LOS ARTÍCULOS
    3. REDACCIÓN DEFINITIVA DE LOS ARTÍCULOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS MODIFICADOS (MODIFICACIÓN JUNIO 2006)

1 2 JUN 2013

# MEMORIA DE LA MODIFICACIÓN Nº 7.2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE RIBERA DEL FRESNO

La presente modificación ha sido redactada por la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Ribera del Fresno. La documentación refundida para su publicación, una vez aprobada por la CUOTEX, se suscribe por el Arquitecto Vicente López Bernal, en su calidad de redactor del nuevo Plan General de Ribera del Fresno.

JUNTA DE EXTREMADURA
...TERRITORIO Y TURISMO
...remadura
...acuerdo ...
Fecha: 24 SEP 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo. Miguel Ángel Rute Cordero

## 1. MEMORIA INFORMATIVA

El presente Proyecto tiene por objeto la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Ribera del Fresno, constituyendo la Modificación Puntual nº 7.2 de las Normas Subsidiarias. Se redacta por encargo del ayuntamiento de ribera del fresno, con domicilio en calle ayuntamiento, 1 de esta localidad.

El municipio de Ribera del Fresno dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente en abril de 1993. El Ayuntamiento considera que ciertos aspectos de las Normas Subsidiarias deberían modificarse, con el objeto de disminuir algunas condiciones restrictivas para la edificación, consiguiendo así un mejor aprovechamiento en la edificación de las parcelas en suelo no urbanizable, adecuándose este articulado a lo fijado en la LESOTEX. Es por ello que se propone la modificación de ciertos artículos, concretamente los referentes a las parcelaciones y volumen en suelo no urbanizable.

## 2. MEMORIA DESCRIPTIVA-JUSTIFICATIVA

Con respecto a las condiciones de parcelación en suelo no urbanizable, se propone:

- Las actuales Normas establecen como parcela mínima a los efectos de cualquier actuación la señalada para la unidad mínima de cultivo en la legislación agraria. En el caso del municipio de Ribera del Fresno, la parcela mínima está establecida en 1,5 hectáreas en terreno de regadío y 4 hectáreas en tierra de secano, con la excepción en este caso de terrenos de secano de viña u olivo, que será de 2 hectáreas. Considerando que una gran parte de las parcelas de Ribera del Fresno no alcanzan estas superficies, se propone rebajar la superficie mínima de parcela para la construcción de vivienda a la que la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, establece en cualquier caso como superficie de la unidad mínima vinculada a vivienda, siendo esta superficie de 15.000 $m^2$.

Con respecto a las condiciones de volumen en suelo no urbanizable, se propone:

- Modificar la ocupación permitida en suelo no urbanizable para el uso de vivienda, que las actuales normas establecen en un 5%, para adecuarla a la máxima permitida por la LSOTEX (la Ley limita actualmente a un 2%). Asimismo, según la LSOTEX, el resto de la parcela deberá mantenerse en explotación agraria efectiva o con plantación de arbolado.

## 3. RELACIÓN DE DOCUMENTOS DE LAS NN.SS. ACTUALES QUE SE MODIFICAN

Se modifica parte del articulado del DOCUMENTO Nº 4: NORMAS URBANÍSTICAS.

A continuación se hace una relación comparativa entre los artículos de las normas que se modifican con expresión de la redacción actual y la redacción modificada y finalmente se hace una relación de los artículos ya modificados que tendrán el carácter de normas urbanísticas en el momento que se apruebe la presente modificación definitivamente.



12 JUN 2013

## 3.1 RELACIÓN DE ARTÍCULOS MODIFICADOS

Los artículos que se modifican son los siguientes:

Del CAPÍTULO III.- NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 2.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN:

Artículo 112.- Parcela mínima
Artículo 113.- Indivisibilidad de la parcela

SECCIÓN 3.-CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 116.- Ocupación

24 SEP 2013

## 3.2 COMPARATIVA ENTRE LA REDACCIÓN ACTUAL Y MODIFICADA DE LOS ARTÍCULOS.

# CAPÍTULO III.- NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

## SECCIÓN 2.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

*ARTÍCULO 112.- PARCELA MÍNIMA*

Se modifica el punto 1 de este artículo, que dice:

1.- De acuerdo con lo determinado al respecto en el artículo 85.1, limitación 4 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se establece como parcela mínima a los efectos de cualquier actuación sobre este tipo de suelo, aquella, cuya superficie sea igual o superior a la señalada para la unidad mínima de cultivo en la legislación agraria, y, en todo caso, no podrá ser inferior a la mediana de la superficie parcelaria de la zona, que se acreditará con certificación del Servicio Catastral de la Provincia.

**Este punto quedará redactado de la siguiente forma:**

***1.- De acuerdo con lo determinado en el artículo 26, 1, 1.1, a) de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en el caso de obras, construcciones e instalaciones en explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, se estará a este efecto a lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.***
***La unidad vinculada a vivienda familiar se establece en la parcela cuya superficie sea igual o superior a la superficie establecida como mínima necesaria para la construcción de vivienda por el artículo 26, 1, 1.1, a) de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.***



12 JUN

*ARTÍCULO 113.- INDIVISIBILIDAD DE LAS PARCELAS*

Se modifica el punto 1 de este artículo, que dice:

1.- En general, y en las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como Suelo no Urbanizable, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria específica.

**Este punto quedará redactado de la siguiente forma:**

***1.- En general, y en las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como Suelo no Urbanizable, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria específica. Para la división, segregación o parcelación de fincas en suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto por el artículo 18.4 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.***

**SECCIÓN 3.- CONDICIONES DE VOLUMEN**

*Artículo 116.- OCUPACIÓN*

Se modifica el punto 1 de este artículo, que dice:

1.- La superficie máxima de parcela a ocupar por la edificación será del 5% para las construcciones destinadas a vivienda familiar; del 25% para edificaciones de utilidad pública o interés social; y del 15% para instalaciones industriales.

**Este punto quedará redactado de la siguiente forma:**

***1.- La superficie máxima de parcela a ocupar por la edificación será la establecida por el artículo 26, 1, 1.1, a) de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura para las construcciones destinadas a vivienda familiar, el resto de la cual deberá mantenerse en explotación agraria efectiva o con plantación de arbolado; del 25% para edificaciones de utilidad pública o interés social; y del 15% para instalaciones industriales.***

## 3.3 REDACCIÓN DEFINITIVA DE LOS ARTÍCULOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS MODIFICADOS (MODIFICACIÓN JUNIO 2.006).

# CAPÍTULO III.- NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

## SECCIÓN 2.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

* Artículo 112.- PARCELA MÍNIMA.

**1.- De acuerdo con lo determinado en el artículo 26, 1, 1.1, a) de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en el caso de obras, construcciones e instalaciones en explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, se estará a este efecto a lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.**
**La unidad vinculada a vivienda familiar se establece en la parcela cuya superficie sea igual o superior a la superficie establecida como mínima necesaria para la construcción de vivienda por el artículo 26, 1, 1.1, a) de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.**



12 JUN 2013

2.- No obstante lo anterior, la Comisión de Urbanismo de Extremadura podrá establecer con carácter excepcional y para las instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en esta clase de suelo, una superficie mínima de parcela de 2.500 $m^2$, sea cual fuere el tipo de suelo (secano o regadío) en que se sitúe la actuación.

24 SEP 2013

* Artículo 113.- INDIVISIBILIDAD DE LAS PARCELAS.

**1.- En general, y en las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria específica. Para la división, segregación o parcelación de fincas en suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto por el artículo 18.4 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.**

2.- Particularmente, y a los efectos de la presente normativa, será indivisible toda parcela o porción de terreno en el que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a).- Las parcelas cuya superficie sea inferior a la de la unidad mínima de cultivo correspondiente, cuando el fin de su división sea la constitución de fincas independientes.

b).- Las parcelas cuya superficie sea igual o inferior a la de la unidad mínima de cultivo correspondiente, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios colindantes, al objeto de agruparlos y formar una nueva finca.

c).- Las parcelas cuya superficie sea menor que el doble de la señalada para la unidad mínima de cultivo correspondiente, salvo que el exceso sobre dicho mínimo se segregue con el fin y en las condiciones indicadas en el apartado anterior.

d).- Las parcelas edificadas en una proporción de volumen o superficie en relación con su área en las que se haya construido el correspondiente a toda la superficie de las mismas, o, en el supuesto de que se hubiere edificado en proporción menor, salvo que la porción de exceso se segregue a los fines y en las condiciones señaladas anteriormente.

e).- Que se destine a instalaciones o edificaciones de utilidad pública o social, en cuyo caso podrá ser de 2.500 $m^2$.

## SECCIÓN 3.- CONDICIONES DE VOLUMEN

* Artículo 116.- OCUPACIÓN

**1.- La superficie máxima de parcela a ocupar por la edificación será la establecida por el artículo 26, 1, 1.1, a) de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura para las construcciones destinadas a vivienda familiar, el resto de la cual deberá mantenerse en explotación agraria efectiva o con plantación de arbolado; del 25% para edificaciones de utilidad pública o interés social; y del 15% para instalaciones industriales.**

2.- No existirá limitación de ocupación en las instalaciones agrícolas o ganaderas.

Ribera del Fresno, mayo de 2013

Fdo.: Vicente López Bernal
Arquitecto



12 JUN 2013

24 SEP 2013

# SECCION 2.- CONDICIONES DE PARCELACION

## Artículo 112.- PARCELA MINIMA.

1.- De acuerdo con lo determinado en el artículo 26, 1, 1.1, a) de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en el caso de obras, construcciones e instalaciones en explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, se estará a este efecto a lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo. La unidad vinculada a vivienda familiar se establece en la parcela cuya superficie sea igual o superior a la superficie establecida como mínima necesaria para la construcción de vivienda por el artículo 26, 1, 1.1, a) de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
2.- No obstante lo anterior, la Comisión de Urbanismo de Extremadura podrá establecer con carácter excepcional y para las instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en esta clase de suelo, una superficie mínima de parcela de 2.500 m2, sea cual fuere el tipo de suelo (secano o regadío) en que se sitúe la actuación.

## Artículo 113.- INDIVISIBILIDAD DE LAS PARCELAS.

1.- En general, y en las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como Suelo

24 SEP 2003

No Urbanizable, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria específica. Para la división, segregación o parcelación de fincas en suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto por el artículo 18.4 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

2.- Particularmente, y a los efectos de la presente normativa, será indivisible toda parcela o porción de terreno en el que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a).- Las parcelas cuya superficie sea inferior a la de la unidad mínima de cultivo correspondiente, cuando el fin de su división sea la constitución de fincas independientes.

b).- Las parcelas cuya superficie sea igual o inferior a la de la unidad mínima de cultivo correspondiente, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios colindantes, al objeto de agruparlos y formar una nueva finca.

c).- Las parcelas cuya superficie sea menor que el doble de la señalada para la unidad mínima de cultivo

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA
APROBACION DEFINITIVA
C.O.P.U.M.A.
29 ABR. 2004

24 SEP 2013

2.- Para las edificaciones de utilidad pública o interés social,no se establece una tipología concreta con carácter obligatorio.

## Artículo 116.- OCUPACION

1.- La superficie máxima de parcela a ocupar por la edificación será la establecida por el artículo 26, 1, 1.1, a) de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura para las construcciones destinadas a vivienda familiar, el resto de la cual deberá mantenerse en explotación agraria efectiva o con plantación de arbolado; del 25% para edificaciones de utilidad pública o interés social; y del 15% para instalaciones industriales.

2.- No existirá limitación de ocupación en las instalaciones agrícolas o ganaderas.

## Artículo 117.- NUMERO DE PLANTAS

1.- Para vivienda familiar, 1 ó 2 plantas.

COMISION DE URBANISMO DE BADAJOZ
APROBACION DEFINITIVA
C.O.P.U.M.A.
29 ABR. 1993

24 SEP 2013

# REFUNDIDO PÁGINAS:

# 117, 118 Y 121