...TURA
...NSPORTES
...n del
...robar
...ión de
...mo,
...rritorio
- 5 MAY. 1999
Arquit...
Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL, QUE AFECTA A LOS ARTICULOS 117, 118, 152 Y 153 DE LA NORMATIVA URBANISTICA

SEGURA DE LEON (BADAJOZ)

REFUNDIDO (Resolución C.U.O.T.E.X. - 05/05/1999)

DOE 27-01-01

INCLUIDA

26 DIC. 2000

EXING, S.A. Empresa Consultora

Badajoz, Noviembre de 2.000

DILIGENCIA : PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO PROVISIONALMENTE EN LA SESION DEL PLENO CELEBRADA EL DIA 18-3-99

El Secretario,

DILIGENCIA : PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO INCIALMENTE EN LA SESION DEL PLENO CELEBRADA EL DIA 28-12-98

El Secretario,

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

SEGURA DE LEON. BADAJOZ.

ARQUITECTO: LUIS D. SANCHEZ BARBERO.

ARQUITECTO DE LA MANCOMUNIDAD DE TENTUDIA

AUTOR DEL ENCARGO: EXCMO AYTO SEGURA DE LEON.

VISTO EN C.U.O.T.

1999

VISTO
05 MAYO 1999

MEMORIA GENERAL
PARA MODIFICACION PUNTUAL DE LAS N.N.S.S. DE LA LOCALIDAD DE SEGURA DE LEON. BADAJOZ

1.- AUTOR DEL ENCARGO DE LA MODIFICACION.-

Se redacta la presente Modificación Puntual de las N.N.S.S. de Segura de León por encargo de **D. LUIS MAYA MONTERO,** como alcalde y representante del **EXMO. AYTO de SEGURA DE LEON,** que presenta un C.I.F.: P-0612400-B y un domicilio social en Plaza de España nº: 1 de Segura de León.

El objeto de esta memoria general es el de describir el texto de la modificación puntual a desarrollar, junto a la memoria justificativa de dicho cambio en el articulado de la Norma actual. En líneas generales la modificación pretende establecer nuevas pautas de desarrollo para los edificios de utilidad pública y social en aquellas zonas del suelo no urbanizable que están exentas en la Norma de protección especial. Estas pautas van encaminadas a crear la posibilidad de construir con garantías urbanísticas, constructivas y productivas edificios industriales en general y de forma especial, los ligados a la explotación agroganadera del suelo no urbanizable, como industrias de transformación y preparación de productos autóctonos.

2.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PUNTUAL.

Las Normas Subsidiarias de Segura de León establecen para el suelo no urbanizable unas disposiciones encaminadas a la protección de la mayoría del suelo, que se reflejan en la subdivisión de zonas no urbanas catalogadas con diferentes grados y formas de protección. Estas zonas son tres, una de espacial protección (que se subdivide en otras ocho zonas menores), otra referida a núcleos rurales, cortijos y edificación dispersa y una última creada en torno al suelo no urbanizable común y sin especial protección.

La filosofía e idea que se desprende de los articulados que desarrollan estas zonas está presidida por la protección intensiva de suelos de interés paisajístico, ecológico, forestal, agropecuario y ganadero, fluvial e histórico en la cañada, en los que se limitan acertadamente las construcciones de gran potencia, ocupación y altura y en los que se establecen superficies de 30.000 m2 como medida mínima de parcelación que acoja estos edificios. Así se limitan las alturas a 7 metros con una sola planta general y una entreplanta del 50% de la anterior, y se piden distancias de 10 metros a linderos de la finca desde el edificio. Y así se limitan los usos del suelo en una franja que se une a la explotación agroganadera del suelo y al aprovechamiento industrial del mismo, además de los edificios que se consideren de utilidad pública e interés social.

Ahora bien, el suelo no catalogado como de protección especial, mantiene la totalidad de especificaciones anteriores con las mismas limitaciones e idénticas condiciones de ocupación, uso y edificación. Este concepto de mantener la protección urbanística en suelos sin especial interés es buena en condiciones generales pero está limitando la creación de la figura del edificio de interés social, excesivamente coartado si ha de cumplir las especificaciones referidas con anterioridad y de forma más evidente si hablamos de edificaciones que se deben ajustar a un modelo establecido. Nos estamos refiriendo a los edificios ligados a la explotación del suelo no urbanizable de carácter industrial.

Estos edificios desarrollan actividades incluidas en los usos previstos en la normativa y se refieren a la transformación del producto primario con la producción en cadena de elementos elaborados para consumo directo. A este modelo se pueden adherir industrias ligadas a la ganadería porcina, ovina y bovina así como los ligados a la masa arbórea del término municipal. Todos ellos han de acogerse a normativas específicas autonómicas y de la Comunidad Europea, en unos modelos de producción que vienen coaccionados por fases de elaboración predeterminadas y por cadenas productivas concretas, la mayoría de las cuales requieren edificios que la normativa local no permite crear. Estos modelos de producción suelen necesitar secciones interiores de edificios de dos plantas, a menudo construidas sobre semisótanos, con maquinarias y sistemas de producción basados en la comunicación vertical del producto y en el almacenamiento del mismo en condiciones de humedad ambiental y tamización de la luz adecuadas.

El planteamiento pues de modificar las condiciones urbanísticas generales para estas edificaciones, se hace necesario en los momentos actuales de amplia regeneración en el sector productivo y en la producción autóctona y es de perentoria necesidad en la localidad de Segura de León, ya que su ubicación en la región, sus excelentes comunicaciones viarias y su producción agroganadera hacen del desarrollo de estos edificios una cuestión de vital relevancia.

Por todo ello y sin transgredir el espíritu de conservación y control urbanístico de la Norma actual, se pretende transformar el articulado existente para que sea efectiva a la ubicación de estos edificios y para que el entorno rural no se vea transformado sin control urbanístico concreto. Así se establecerá el suelo no urbanizable común como el lugar idóneo para el desarrollo de estas actividades, ya que permite continuar la conservación y controles territoriales de la norma en suelos de interés y deja a la vez que se desarrollen dentro de ese mismo control, actividades productivas de regeneración económica y social. Y así se establecerá que estas actividades deberán encuadrarse siempre en el marco de los edificios de interés social y utilidad pública, para evitar faltas de control local o autonómico en el desarrollo de estos casos.

0 5 MAYO 1999

3.- DESCRIPCION DE LA MODIFICACION PUNTUAL.

La modificación puntual se basa en varios puntos concretos que se desprenden de la justificación enunciada en el apartado anterior, y que marcamos a continuación:

a.- Se respetan y reafirman las zonificaciones generales y particulares, las protecciones integrales y especiales y las condiciones de control urbanístico del suelo no urbanizable que se establecen en el artículo 115 de las NNSS actuales.

b.- Se respetan y reafirman las condiciones de usos del suelo generales para el suelo no urbanizable que se establecen en el artículo 116 de las NNSS actuales.

c.- Se mantienen los conceptos, enunciados y desarrollos referentes a edificios de utilidad pública e interés social, a núcleos de población y a normas de protección del suelo no urbanizable que se establecen en los artículos 118, 120,121 y 122 respectivamente, de las NNSS actuales.

d.- Se mantienen en general las condiciones de edificabilidad y parcelación para el suelo no urbanizable de especial protección que se establecen en los artículos 117 y 119 respectivamente de las NNSS actuales.

e.- Para desarrollar los edificios de interés social ligados al uso industrial agroganadero

e.- Para desarrollar los edificios de interés social ligados al uso industrial agroganadero que se han descrito en apartados anteriores, se enuncian de nuevo las condiciones de edificabilidad y parcelación de estas actividades siempre que estén en suelos no protegidos que la Norma actual cataloga de suelos no urbanizables de carácter común. En ellos que no se encuentran elementos especiales a proteger, que no mantienen riquezas especiales a considerar se pretenden alojar estas actividades relativamente nuevas que necesitan de un espacio donde desarrollar las indicaciones productivas que las mueven. Por lo tanto el articulado se cambiará solo en lo referente a este suelo en concreto.

4.- REDACCION DEL ARTICULADO DE LA MODIFICACION.-

El articulado concreto se redacta a continuación, en forma de artículos que sustituirán en orden y enunciado a los actuales iniciales dentro del **CAPITULO III. NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.**