

# novo

www.novoarquitectura.es  
josé david cid duque - arquitecto

## MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 10 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE TORRE DE SANTA MARÍA. CÁCERES

PROMOTOR:

JOSÉ MARÍA MUÑOZ PALOMINO

ARQUITECTO:

JOSÉ DAVID CID DUQUE

MAYO 2018

## ÍNDICE

---

### MEMORIA

#### A. MEMORIA INFORMATIVA

- A.1 Datos Generales
- A.2 Antecedentes Urbanísticos
- A.3 Objeto de la modificación
- A.4 Ámbito de la modificación
- A.5 Estado Actual de los artículos afectados por la modificación

#### B. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- B.1 Justificación de la modificación puntual
- B.2. Justificación ordenación adoptada y cumplimiento normativa vigente
- B.3 Estado Modificado Normativa. Artículos modificados y de nueva creación.
- B.4 Documentación afectada de las NNSS de Planeamiento
- B.5 Conclusión

## **A. MEMORIA INFORMATIVA**

### **A.1. Datos Generales**

Se redacta la presente modificación por encargo de D. José María Muñoz Palomino, con DNI: 28.959.505 K y domicilio a efectos de notificaciones en C/ ESTANY DE MONASTERO Nº 3 de LLIÇA D´AMUNT., provincia de Barcelona, ESPAÑA, con C.P.: 08186.

El encargo se realiza a D. José David Cid Duque, arquitecto, colegiado nº 536013 por el COADE.

### **A.2. Antecedentes Urbanísticos**

#### **Planeamiento Vigente**

La normativa de aplicación son las NNSS (Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal) con aprobación definitiva el 27 de Abril del 2000 y publicación en DOE el 18 de Octubre del mismo año. La modificación que nos ocupa es la 10ª modificación.

#### **Normativa Urbanística Aplicable**

- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y sus modificaciones.
- Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberán ser establecidas por la misma clase de plan y observando el procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. (Art. 80 de la ley 15/2001 LSOTEX -80.1y 80.5-) Art. 105, 106, del Reglamento de Planeamiento Decreto 7/2007, de 23 de enero.

### **A.3. Objeto de la Modificación**

La presente modificación tiene como objetivo la inclusión del uso terciario de tipo hotelero (alojamiento de turismo rural) entre los usos permitidos en las categorías de suelo SNU Común y SNU de Protección 1 (Protección por su Interés Paisajístico) establecidas en las NNSS con el fin de dar cabida a este tipo de actividades en el Suelo No Urbanizable del municipio. Para ello será preciso incorporar un nuevo apartado -11.4.7.bis- y modificar los apartados 11.3.1, 11.3.2 y 11.6.2 de las NNSS.

La inclusión de este uso en SNU (Terciario. Alojamientos de turismo rural), en su definición pretende realizarse de modo que se adapte a la Ley 2/2011 de Turismo de Extremadura y referencias correspondientes), con el fin de actualizar conceptos conforme a la normativa actual.

De esta manera, se flexibiliza ligeramente la implantación de usos en el suelo no urbanizable del término municipal, al mismo tiempo que su inclusión tiene lugar conforme a la normativa sectorial vigente, en especial, en lo que se refiere a los alojamientos de turismo rural.

### **A.4. Ámbito de la modificación**

La modificación que se plantea afecta al suelo clasificado como no urbanizable, dentro de las categorías de suelo no urbanizable común y suelo no urbanizable de protección por interés paisajístico (1), y concretamente, a los usos terciarios hoteleros de este tipo –alojamiento de turismo rural- que pudieran tener lugar.

## **A.5. Estado actual de los artículos afectados por la modificación**

Los artículos de la normativa afectados por la modificación, tal y como se menciona con anterioridad, son los apartados 11.3.1 (sobre listado de usos en SNU), 11.3.2 (sobre usos admitidos según categoría de suelo) y 11.6.2 (condiciones de la edificación).

Dichos artículos/apartados establecen de forma textual lo siguiente:

### **“11.3.1.- LISTADO DE USOS**

*La relación contenida en este artículo incluye la clasificación de las obras, construcciones e instalaciones que, con carácter general, se consideran autorizables en Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de las restricciones que se imponen en algunas de las categorías de esta clase de suelo y que se detallarán en el artículo siguiente.*

- I. **EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS Y GANADERAS (AGR).**  
*La ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.*
- II. **EXPLOTACIONES DE RECURSOS MINERALES (MIN).**  
*La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera.*
- III. **DEPÓSITO Y ALMACENAMIENTO (DEA).**  
*El depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.*
- IV. **EQUIPAMIENTOS (EQP).**  
*La implantación y funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamiento colectivo de utilidad pública o interés social.*
- V. **GRANDES INDUSTRIAS (IND).**  
*Instalaciones o establecimientos de carácter industrial.*
- VI. **INFRAESTRUCTURAS (INF).**  
*Las actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de infraestructura o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.*
- VII. **SERVICIOS DE CARRETERA (CAR).**  
*Los servicios integrados en Áreas de servicio de todas clases de carreteras y las instalaciones complementarias al servicio de la carretera.*
- VIII. **VIVIENDAS UNIFAMILIARES (VU).**  
*Construcción de viviendas unifamiliares en localizaciones donde no exista riesgo de formación de núcleo de población, en dos supuestos diferenciados:*
  - A. *Vivienda auxiliar vinculada a algún uso de los anteriores (VU1).*
  - B. *Vivienda unifamiliar aislada (VU2).*
- IX. **INSTALACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLES (IER).**  
*Implantación y funcionamiento de cualquier instalación o establecimiento de carácter terciario, así como el establecimiento de instalaciones destinadas a la obtención de energía mediante la explotación de recursos procedentes del sol, el viento, la biomasa o cualquier otra fuente derivada de recursos naturales renovables de uso común y general, cuyo empleo no produzca efecto contaminante.”*

### “11.3.2.- USOS ADMITIDOS SEGÚN CATEGORÍA DE SUELO

En la siguiente tabla se indica los usos admisibles y no admisibles en las distintas clases y categorías de Suelo No Urbanizable. Para facilitar la lectura de la tabla, los usos están identificados con el código de tres caracteres que se indica para cada uno en el listado anterior. En cada caso, habrán de entenderse como usos permitidos los señalados con una cruz en su celda, considerándose no admitido el resto.

CATEGORÍA DE SNU	USOS									
	AGR	MIN	DEA	EQP	IND	INF	CAR	VU1	VU2	IER
SNUC	X	X	X	X	X	X		X	X	X*
SNUEP-1		X				X				
SNUEP-2	X		X	X		X	X	X		
SNUEP-3						X				
SNUP-1				X		X		X		
SNUP-2	X			X	X*	X				X*
SNUP-3										
(*) NOTA: salvo zona de exclusión marcada en plano 1 reformado.										
SNUC: SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.										
SNUEP: SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO.										
1. Protección de Cauces y Vaguadas.										
2. Protección de Carreteras.										
3. Protección de Vías Pecuarias.										
SNUP: SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.										
1. Protección por su valor paisajístico										
2. Protección de Dehesas.										
3. Protección de la Sierra de Montánchez.										

La admisibilidad de un uso se establece sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones generales de todo tipo establecidas en la presente normativa; y en especial, de las particulares que se detallan para cada caso en el apartado siguiente“.

### “11.6.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

#### I. ALTURA. (...)

#### II. UBICACIÓN EN EL TERRENO Y RETRANQUEOS. (...)

#### III. EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN DE PARCELA.

- A. Se establece una edificabilidad máxima sobre parcela neta en Suelo No Urbanizable, para todas aquellas construcciones e instalaciones autorizables en esta clase de suelo en virtud de la presente normativa, que se fija diferenciadamente en función de la categoría de que se trate dentro de esta clase de suelo:

- |                           |                                      |
|---------------------------|--------------------------------------|
| 1. SNU común:             | 0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . |
| 2. SNUEP de carreteras:   | 0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>   |
| 3. Resto de SNUP Y SNUEP: | 0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>   |

B. Asimismo, se establece un índice máximo de ocupación de parcela por las edificaciones, que también se fija diferenciadamente en función de la categoría de que se trate dentro de esta clase de suelo:

1. SNU común:	10 %
2. SNUEP de carreteras:	10 %
3. Resto de SNUP Y SNUEP:	2 %

No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (por ejemplo playas de estacionamiento, pistas deportivas, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

IV. CUBIERTAS.  
(...)

V. CERRAMIENTOS DE FINCAS.  
(...)

VI. COBERTIZOS O ALMACENES AGRÍCOLAS.  
(...)

## B. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### **B.1 Justificación de la modificación puntual**

Las Normas Subsidiarias de Torre de Santa María establecen y regulan de modo general en el apartado 4.3 de su normativa las clases de usos que se pueden dar en el municipio. En concreto, en el apartado 4.5 se regula el uso terciario, en el que se incluye la categoría concreta de hospedaje. Sin embargo, en lo que se refiere a la regulación de usos en suelo no urbanizable, este tipo de uso (terciario) no queda contemplado, en ninguno de sus usos pormenorizados o categorías. Esta exclusión total del uso terciario implica que este no es autorizable en ninguna de las categorías del suelo no urbanizable, independientemente del grado de protección que le pueda corresponder a cada uno de estos suelos o de las condiciones en las que este uso pudiera tener lugar.

Esta limitación ocasiona una problemática evidente para la implantación de estos usos, en especial en lo referente a los que se pretenden implantar (alojamientos rurales), cuyo emplazamiento en este tipo de suelos queda recogido en la propia normativa sectorial (decreto 65/2015, de los alojamientos de turismo rural). Es más, desde el punto de vista de la protección medioambiental, no parece que tenga mucho sentido la exclusión actual, si tenemos en cuenta que el término municipal no presenta protecciones medioambientales de relevancia (no se aprecian afecciones correspondientes a zonas ZEC, ZEPA u otras figuras de protección correspondientes a Red Natura 2000 ó Espacios Naturales Protegidos (a excepción del árbol singular “Encina La Nieta”, la cual no supone una gran superficie de suelo afectada). Excluyendo esta figura de protección, únicamente se aprecia, en algunas zonas del término municipal, afecciones por diversos tipos de hábitats. (fuente: Ideex)

Se considera por ello que la actual limitación de usos terciarios en suelo no urbanizable es en exceso restrictiva, y que no se adapta a las necesidades actuales del municipio, al resultar de interés para el mismo la posibilidad de implantación de estos usos con el fin de activar este tipo de actividad económica.

Mediante la presente modificación puntual se pretende incluir el uso terciario en su categoría hostelero o de hospedaje (concretamente del tipo “alojamiento de turismo rural”), únicamente en los suelos no urbanizables que cuentan con una menor protección dentro de las NNSS (SNUC y SNUP-1). Para que la implantación de este uso tenga lugar del modo más respetuoso posible con los criterios de protección de las NNSS, se considerarán una serie de condiciones particulares para que este uso pueda implantarse. Cabe indicar al respecto que dicho uso no figura entre aquellos considerados como prohibidos para el SNUP-1, en el capítulo 11.10.7 de las propias NNSS que regula sus condiciones específicas.

Torre de Santa María es un municipio con una población de 549 habitantes, (dato correspondiente al 1 de enero del año 2017 –fuente: INE Instituto Nacional de Estadística-), que se encuentra en el ámbito de influencia de Cáceres.

Cabe destacar que, dadas las características de esta población, así como la situación económica actual, se trata de un municipio con una actividad económica y poblacional escasa. La actividad económica del municipio se basa fundamentalmente en el sector servicios seguido en menor medida por los sectores de la construcción, industrial y primario (según datos del Observatorio Socioeconómico Provincial de la Diputación de Cáceres –junio 2017-).

Se trata por tanto, de no poner obstáculos en la implantación del turismo en el municipio, fundamentalmente el rural, por considerarlo una buena alternativa al modelo actual de turismo, favoreciendo de esta manera un modelo de desarrollo rural basado en la sostenibilidad y los valores ambientales, de un modo racional y coherente.

## **B.2 Justificación de ordenación adoptada y cumplimiento normativa**

La ordenación adoptada consiste básicamente en la inclusión de la categoría del uso “alojamiento de turismo rural”, tal y como se describe en la normativa sectorial correspondiente, dentro de los usos autorizables en Suelo No Urbanizable Común y en Suelo No Urbanizable de Protección 1 (por su valor paisajístico).

Teniendo en cuenta que la estructura actual de las NNSS denomina y clasifica los usos autorizables de modo distinto para el SNU (apartado 11.3.1) con respecto a sus definiciones genéricas (apartado 4.5), se considera conveniente considerar en la definición del nuevo uso a incorporar (alojamientos turísticos rurales) en el SNU, una definición muy similar a la establecida en la normativa sectorial de turismo (concretamente, en el decreto 65/2015, de los alojamientos de turismo rural), para de esta forma, adaptar las NNSS lo máximo posible a la normativa vigente.

La inclusión de esta categoría de uso terciario en este tipo de suelos se entiende beneficiosa para el municipio, no suponiendo una alteración de los objetivos de protección de las NNSS en Suelo No Urbanizable, ya que si tenemos en cuenta tanto las categorías de suelo en los que se pretende autorizar, como la regulación propuesta, queda controlada la implantación de este tipo de establecimientos, de modo que esta no pueda afectar negativamente ni al medio ambiente, ni a la ordenación del territorio.

Con el objetivo de que la regulación de este nuevo uso sea proporcional y adecuado con respecto a los ya establecidos en el SNU de las NNSS, así como con los criterios de protección que estas ya establecen, se considera que la opción más conveniente sería incorporar unas condiciones particulares para el nuevo uso similares a las ya establecidas en las NNSS para aquellos usos permitidos en ambas categorías de suelo en los que pretende implantar, como es el caso de los equipamientos y las viviendas auxiliares vinculadas. Estas condiciones particulares quedarán reflejadas en un nuevo apartado a incorporar a las NNSS, el 11.4.7.bis.

En este nuevo apartado, con el fin de mantener la coherencia con la ordenación establecida, se establece una superficie mínima de parcela para el nuevo uso de 3 ha, y se mantienen el resto de condiciones, conforme a los establecidos tanto en las propias NNSS como en LSOTEX. Asimismo, se incluye la posibilidad de vinculación del uso de alojamiento rural a implantar a otros usos, como equipamientos deportivos o agropecuarios, con la intención de no limitar la posible oferta de otros servicios adicionales que pudieran prestarse junto al alojamiento. En caso de vinculación de usos, para que esta situación quede convenientemente regulada, deberán considerarse los parámetros de aplicación del uso al que pudiera quedar vinculado el uso terciario. En lo que respecta a las condiciones de implantación, siguiendo los criterios tomados en la ordenación, se entiende que las más adecuadas para el uso “alojamiento de turismo rural”, serán las ya definidas –a excepción del parámetro de ocupación- en el apartado 11.6 de las NNSS (condiciones de aprovechamiento y edificación, en el que se establecen parámetros como las alturas, distancias a linderos, edificabilidad, ocupación y otros). En lo referente a la ocupación máxima permitida, se considera conveniente asimilar la de este tipo de edificaciones a la establecida en LSOTEX para los usos residenciales, (2%), dada la similitud entre el uso terciario a implantar y el residencial.

De esta forma, la implantación del nuevo uso pretendido resulta coherente y racional con la ordenación actual de las NNSS, no contando con condiciones particulares de implantación especialmente favorables con respecto a otros usos autorizables, que supongan una mayor flexibilidad o permisividad con respecto al resto.

Por todo lo indicado anteriormente, se entiende que esta modificación mejora la situación actual, favoreciendo el desarrollo urbanístico y edificatorio del municipio a la vez que se ajusta a los fines establecidos en el artículo 5 de la LSOTEX, en concreto en su punto 2, orientados a un uso racional congruente con la calidad del medio rural, respetando en todo caso la normativa vigente y el medio ambiente.

Queda justificado, por tanto, el Art 80.5. de la LSOTEX:

*La aprobación de planes de ordenación urbanística que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura sólo será posible si se cumplen las siguientes reglas:*

- a) *Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.*
- b) *La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el Art 5 y de los estándares legales de calidad.*

Esta modificación cuenta con la documentación exigida para innovación de los instrumentos de ordenación urbanística según los artículos 75 LSOTEX y 106 RPLANEX.

La innovación de planeamiento propuesta tiene el carácter de modificación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 104 del RPLANEX.

### **B.3 Estado Modificado Normativa. Artículos modificados y de nueva creación.**

A continuación se exponen los artículos modificados, señalando en negrita los cambios realizados.

#### **“11.3.1.- LISTADO DE USOS**

*La relación contenida en este artículo incluye la clasificación de las obras, construcciones e instalaciones que, con carácter general, se consideran autorizables en Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de las restricciones que se imponen en algunas de las categorías de esta clase de suelo y que se detallarán en el artículo siguiente.*

- VII. **EXPLORACIONES AGRÍCOLAS Y GANADERAS (AGR).**  
*La ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.*
- VIII. **EXPLORACIONES DE RECURSOS MINERALES (MIN).**  
*La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera.*
- IX. **DEPÓSITO Y ALMACENAMIENTO (DEA).**  
*El depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.*
- X. **EQUIPAMIENTOS (EQP).**  
*La implantación y funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamiento colectivo de utilidad pública o interés social.*
- XI. **GRANDES INDUSTRIAS (IND).**  
*Instalaciones o establecimientos de carácter industrial.*
- XII. **INFRAESTRUCTURAS (INF).**  
*Las actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de infraestructura o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.*

- XIII. SERVICIOS DE CARRETERA (CAR).  
Los servicios integrados en Áreas de servicio de todas clases de carreteras y las instalaciones complementarias al servicio de la carretera.
- XIV. VIVIENDAS UNIFAMILIARES (VU).  
Construcción de viviendas unifamiliares en localizaciones donde no exista riesgo de formación de núcleo de población, en dos supuestos diferenciados:  
A. Vivienda auxiliar vinculada a algún uso de los anteriores (VU1).  
B. Vivienda unifamiliar aislada (VU2).
- XV. INSTALACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLES (IER).  
Implantación y funcionamiento de cualquier instalación o establecimiento de carácter terciario, así como el establecimiento de instalaciones destinadas a la obtención de energía mediante la explotación de recursos procedentes del sol, el viento, la biomasa o cualquier otra fuente derivada de recursos naturales renovables de uso común y general, cuyo empleo no produzca efecto contaminante.”
- XVI. TERCIARIO. ALOJAMIENTO TURÍSTICO RURAL (ATR).  
Aquellos establecimientos que presentan especiales características de construcción, emplazamiento, y tipicidad, que se dedican de manera profesional y habitual a proporcionar alojamiento, mediante contraprestación económica, a las personas que lo demandan, con o sin prestación de otros servicios, conforme a la normativa sectorial vigente.

#### “11.3.2.- USOS ADMITIDOS SEGÚN CATEGORÍA DE SUELO

En la siguiente tabla se indica los usos admisibles y no admisibles en las distintas clases y categorías de Suelo No Urbanizable. Para facilitar la lectura de la tabla, los usos están identificados con el código de tres caracteres que se indica para cada uno en el listado anterior. En cada caso, habrán de entenderse como usos permitidos los señalados con una cruz en su celda, considerándose no admitido el resto.

CATEGORÍA DE SNU	USOS										
	AGR	MIN	DEA	EQP	IND	INF	CAR	VU1	VU2	IER	ATR
SNUC	X	X	X	X	X	X		X	X	X*	X
SNUEP-1		X				X					
SNUEP-2	X		X	X		X	X	X			
SNUEP-3						X					
SNUP-1				X		X		X			X
SNUP-2	X			X	X*	X				X*	
SNUP-3											
(*) NOTA: salvo zona de exclusión marcada en plano 1 reformado.											
SNUC: SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.											
SNUEP: SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO.											
1. Protección de Cauces y Vaguadas.											
2. Protección de Carreteras.											
3. Protección de Vías Pecuarias.											
SNUP: SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.											
1. Protección por su valor paisajístico											
2. Protección de Dehesas.											
3. Protección de la Sierra de Montánchez.											

La admisibilidad de un uso se establece sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones generales de todo tipo establecidas en la presente normativa; y en especial, de las particulares que se detallan para cada caso en el apartado siguiente“.

“11.6.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

XVII. ALTURA.  
(...)

XVIII. UBICACIÓN EN EL TERRENO Y RETRANQUEOS.  
(...)

XIX. EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN DE PARCELA.

A. Se establece una edificabilidad máxima sobre parcela neta en Suelo No Urbanizable, para todas aquellas construcciones e instalaciones autorizables en esta clase de suelo en virtud de la presente normativa, que se fija diferenciadamente en función de la categoría de que se trate dentro de esta clase de suelo:

4. SNU común:	0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
5. SNUEP de carreteras:	0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
6. Resto de SNUP Y SNUEP:	0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

B. Asimismo, se establece un índice máximo de ocupación de parcela por las edificaciones, que también se fija diferenciadamente en función de la categoría de que se trate dentro de esta clase de suelo:

4. SNU común:	10 %
<b>(excepto para el uso terciario -ATR-, en cuyo caso será del 2%)</b>	
5. SNUEP de carreteras:	10 %
6. Resto de SNUP Y SNUEP:	2 %

No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (por ejemplo playas de estacionamiento, pistas deportivas, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

XX. CUBIERTAS.  
(...)

XXI. CERRAMIENTOS DE FINCAS.  
(...)

XXII. COBERTIZOS O ALMACENES AGRÍCOLAS.  
(...)

A continuación se expone la redacción del nuevo artículo a incorporar.

“11.4.7.bis- ALOJAMIENTO TURÍSTICO RURAL-ATR-.

I. SUPUESTOS CONTEMPLADOS.

Implantación y funcionamiento de establecimientos de alojamiento de turismo rural. Estos podrán vincularse a otros usos (por ejemplo, equipamiento deportivo, agropecuario...), cuando estos sean autorizables tanto por la categoría del suelo en que se ubique, como por la normativa sectorial de aplicación.

II. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

A. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de TRES (3) Has.

B. En caso de vinculación a otro uso, deberá considerarse la establecida con carácter general para el uso al que esté vinculado el uso terciario (en caso de ser superior a 3 ha).

**III. CONDICIONES PARTICULARES.**

*La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo, y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:*

- A. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.6 del presente Título.*
- B. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares del uso Terciario-Hospedaje, recogidas en el Título 4 de la presente Normativa Urbanística.*

**IV. RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN Y LICENCIA.**

*Conforme a los apartados 11.2.5 y 11.4.8 de las presentes NNSS, así como conforme a lo estipulado en LSOTEX.*

**B.4 Documentación y Planos afectados de las Normas Subsidiarias de Planeamiento**

Documentación escrita:

Quedan modificados los apartados 11.3.1, 11.3.2 y 11.6.2 de la normativa de las NNSS. Se crea nuevo apartado 11.4.7. Bis. Alojamiento Turístico Rural.

Documentación gráfica:

No se modifica.

La documentación refundida se aportará tras la aprobación definitiva, para su publicación, por si fuera preciso algún cambio.

**B.5 Conclusión**

Con la presente modificación se resuelve el cambio planteado, por lo que se eleva a la autoridad administrativa superior para su tramitación.

Torre de Santa María, Mayo 2018

José David Cid Duque / Arquitecto