

**PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL
DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO
DE TORREJÓN EL RUBIO**

**Modificación de los artículos 53 y 54
de las NSCM,**

correspondiente al

**CAP. 2 REGULACIÓN POR TIPOS/APROVECHAMIENTO DEL SUELO,
SECCIÓN 1.- ÁREAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN (TIPO I)**

Promotores: Elisa Pizarro Carbonell y Christian Schöb

Fecha: mayo 2019

Proyecto de modificación puntual de las NNSS de planeamiento municipal de Torrejón el Rubio

Modificación de los artículos 53 y 54 de las NSCM correspondientes al
**CAPÍTULO 2 – REGULACIÓN POR TIPOS/APROVECHAMIENTOS DEL SUELO,
SECCIÓN 1. - ÁREAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN (TIPO I)**

1. Agentes.

Promotores: ELISA PIZARRO CARBONELL, con C.I.F.: 02 653 013-D y CHRISTIAN SCHÖB con N.I.E. Y1145425Q y domicilio en El Palacio Viejo de las Corchuelas, Torrejón el Rubio (Cáceres).

2. Objeto.

El objeto del presente documento es la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torrejón el Rubio, concretamente la modificación de los artículos 53 y 54 de las NSCM (NORMAS SUBSIDIARIAS Y COMPLEMENTARIAS DE AMBITO COMARCAL DE MONFRAGÜE) correspondientes al **CAPÍTULO 2 – REGULACIÓN POR TIPOS/APROVECHAMIENTOS DEL SUELO, SECCIÓN 1. - ÁREAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN (TIPO I)**

3. Situación

La zona comprendida en el Tipo I marcado por las NSCM corresponde a zonas de especial protección en virtud de sus valores naturales, culturales o productivos, o bien por contener restos de interés histórico-artístico y que, por tanto, deben ser preservados de cualquier cambio o transformación.

4. Justificación de la Modificación Puntual

Las normas subsidiarias de planeamiento municipal de Torrejón el Rubio vienen transformándose puntualmente por diferentes motivos, desde su aprobación en la RESOLUCIÓN de 5 de diciembre de 1988 de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio de Extremadura.

Asimismo, el suelo no urbanizable de la localidad se regula según las Normas Comarcales de Monfragüe con aprobación definitiva en RESOLUCIÓN de 5 de diciembre de 1988 de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio de Extremadura.

El 3 de enero de 2002 se publicó en el Diario Oficial de Extremadura la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura de obligado cumplimiento en todo el territorio de la comunidad. Los municipios están obligados, entre todos los deberes que la ley les marca, a la adaptación de sus Normas y Planes Urbanísticos a la misma, según indica en el apartado dos de su segunda disposición transitoria.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Segunda. Planes e instrumentos existentes en el momento de entrada en vigor de esta Ley.

2. Los Planes y Normas vigentes en la actualidad se adaptarán a lo dispuesto en esta Ley, para lo que los Municipios podrán interesar de los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura la homologación de aquellos con el contenido de la nueva regulación.

Las NNSS de Torrejón el Rubio tienen una antigüedad de más de treinta años desde su aprobación y, lo que es más importante, dieciséis años desde la aprobación de la mencionada Ley del Suelo y Ordenación

territorial de Extremadura. Esto provoca que, en algunos casos, existan diferencias relevantes entre las normas municipales y la ley de rango superior de la comunidad.

La complejidad de la modificación total de las normas municipales hace que sea importante el tiempo que es necesario para llevar a cabo la adaptación total, tanto a la ley superior, como a la nueva realidad social y urbanística del municipio. Por esta razón las modificaciones puntuales que no implican transformaciones fundamentales son un instrumento eficaz para que dichas normas no sean un inconveniente para el adecuado desarrollo local.

Nuestra propuesta se centra en el artículo 53 (los cambios propuestos están en negrita):

Art. 53 Uso permitidos

1. En las áreas de especial protección sólo se admiten los usos compatibles con las condiciones naturales y con los objetivos de la protección especial. Quedan especialmente prohibidas las repoblaciones con cualquier especie de eucaliptos, así como las talas de sotos.

En consonancia con los valores naturales de la zona, consideramos que los “usos permitidos” dejan la puerta abierta a la interpretación. La educación y la investigación en materia ambiental son pilares fundamentales para la conservación del medio ambiente, por ello consideramos conveniente mencionarlos de manera explícita en este apartado:

Art. 53 Uso permitidos

1. En las áreas de especial protección sólo se admiten los usos compatibles con las condiciones naturales y con los objetivos de la protección especial, ***incluyendo aquellos relacionados con infraestructuras sociales básicas para sus habitantes y las que se empleen para fines de educación e investigación en materia ambiental.*** Quedan especialmente prohibidas las repoblaciones con cualquier especie de eucaliptos, así como las talas de sotos.

En el caso que nos concierne en lo referente a los usos permitidos, la normativa actual se muestra especialmente restrictiva, reduciendo las construcciones permitidas a las destinadas a los siguientes usos:

- a) Viviendas para guardería público e instalaciones de investigación y gestión del Parque Natural de Monfragüe.
- b) Aprovechamientos hidroeléctricos de interés local declarados de utilidad pública.
- c) Almenaras, puentes y aquellas otras obras públicas que mediante expresa justificación resulten imprescindibles para el buen funcionamiento y aprovechamiento de los cauces.
- d) Edificios recreativos de propiedad y gestión pública

Estos usos, en la práctica, impiden cualquier desarrollo privado del terreno de Tipo I, paralizando la actividad económica de sectores relacionados con la conservación y la educación ambiental propios de Monfragüe. Dado que es la actividad realizada en las construcciones, y no su carácter público o privado, lo que afecta de manera positiva o negativa a la conservación del medio ambiente, se propone el siguiente cambio:

3. No se permitirán otras construcciones que las destinadas a los siguientes usos:

- a) Viviendas para guardería público e instalaciones de investigación y gestión del Parque Nacional de Monfragüe
- b) Aprovechamientos hidroeléctricos de interés local declarados de utilidad pública.
- c) Almenaras, puentes y aquellas otras obras públicas que mediante expresa justificación resulten imprescindibles para el buen funcionamiento y aprovechamiento de los cauces.
- d) Edificios recreativos de propiedad y gestión pública
- e) **Instalaciones de investigación y/o educación, de propiedad y gestión pública y/o privada, no incluidas dentro de los límites del Parque Nacional de Monfragüe, siempre que se justifique de manera fehaciente la vinculación de la actividad ejercida con alguno de los usos permitidos. Para ello se permitirá la conservación, reparación,**

restauración, readaptación y rehabilitación de edificios existentes fuera del Parque Nacional, cuya existencia habrá que documentar, conservando su uso o sustituyéndolo por alguno de los considerados permitidos en 53.1; todo ello sin modificar el volumen existente. En edificios de valor histórico, artístico o etnográfico sólo se permitirán usos y actuaciones compatibles con su conservación y restauración. Asimismo, se requerirá informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.

Con esta modificación, el territorio integrado dentro de los límites del Parque Nacional (mencionado explícitamente) queda sin modificar su normativa urbanística. Las construcciones existentes en el resto del suelo tipo I de las NNSS de Torrejón el Rubio, sin embargo, podrán cambiar su uso para desempeñar una actividad científica y/o educativa, siempre que ésta esté vinculada a alguno de los usos autorizados.

Los cambios propuestos en el artículo 54 son los mínimos necesarios para que los propuestos en el artículo 53 puedan ser llevados a cabo en la práctica sin ningún tipo de contradicción en la propia normativa.

Consideramos el carácter restrictivo de la norma vigente necesario en un área de tan alto valor ecológico e histórico. Sin embargo, estamos firmemente convencidos de que dicha restricción, como herramienta para conseguir los fines de conservación de la zona, no queda mermada con la propuesta que aquí presentamos, sino todo lo contrario. Creemos que esta modificación sería una buena medida, no sólo para favorecer el desarrollo de nuevos negocios en la línea de los intereses medioambientales y sociales que promueve el Parque, sino para permitir conservar y reaprovechar edificaciones existentes en la zona que, de otra manera, estarían condenadas a la ruina y a su desaparición.

Por todas estas razones se realiza la modificación puntual del articulado de las NNSS de Torrejón el Rubio según se refiere a continuación.

5. Estados actual y modificado de los artículos 53 y 54 de las NSCM del Cap. 2 Regulación por tipos/Aprovechamiento del suelo, Sección 1. Áreas De Especial Protección (Tipo I)

Se incluyen los textos completos en el anexo 2.

Torrejón el Rubio, abril 2019

Fdo: Elisa Pizarro Carbonell y Christian Schöb



ANEXO 1

Estados actual y modificado de los artículos 53 Y 54 de las NSCM del cap. 2
Regulación por tipos/aprovechamiento del suelo,
Sección 1.- Áreas de especial protección (tipo I)

CAPITULO 2:

REGULACION POR TIPOS/APROVECHAMIENTOS DEL SUELO

SECCION 1.- AREAS DE ESPECIAL PROTECCION (TIPO I)

Art. 53 Uso permitidos

1. En las áreas de especial protección sólo se admiten los usos compatibles con las condiciones naturales y con los objetivos de la protección especial. Quedan especialmente prohibidas las repoblaciones con cualquier especie de eucaliptos, así como las talas de sotos.
2. En las márgenes de cauces y láminas de agua no se permitirán las roturaciones para cultivo cuando en el suelo a ocupar exista vegetación natural.
3. No se permitirán otras construcciones que las destinadas a los siguientes usos:
 - a) Viviendas para guardería público e instalaciones de investigación y gestión del Parque Natural de Monfragüe.
 - b) Aprovechamientos hidroeléctricos de interés local declarados de utilidad pública
 - c) Almenaras, puentes y aquellas otras obras públicas que mediante expresa justificación resulten imprescindibles para el buen funcionamiento y aprovechamiento de los cauces.
 - d) Edificios recreativos de propiedad y gestión pública

Art. 54 Condiciones de la edificación

1. Independientemente de lo dispuesto en el capítulo segundo de este Título, los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en suelos del Tipo I deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica de las condiciones en que resultará el entorno.
2. En el caso de viviendas para guardería, éstas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como materiales únicos piedra de pizarra del país para las fachadas; teja árabe roja, pizarra o enramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos; exigiéndose las siguientes condiciones complementarias:
 - a) La superficie máxima edificable por vivienda será de 200 metros cuadrados, en una sola planta y con una altura máxima de 4,50 metros.
 - b) La distancia mínima a linderos y caminos será de 10 metros, y 25 si se trata de una carretera; la distancia mínima a la vivienda existente más cercana será de 250 metros.
 - c) Si la vivienda cuenta con cerca, ésta sólo podrá ser de piedra del país, con una altura máxima de 1,20 metros, o de vegetación viva.
 - d) Entre la vivienda y todos los caminos o carreteras a que asome la parcela se plantarán al menos dos hileras de arbolado propio de la zona.
 - e) Las viviendas deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos no los vertidos directos a cauces o láminas de agua.
 - f) El suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos. No obstante lo anterior, si la vivienda está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.
3. En el caso de las obras públicas autorizadas en los cauces, así como en el de centrales hidroeléctricas de interés local, éstas deberán adaptarse a las condiciones del paisaje y de las construcciones tradicionales de la zona, tanto en materiales como en diseño, debiéndose cumplir asimismo las siguientes determinaciones, además de las señaladas en el capítulo segundo:

a) Cuando su construcción (especialmente en el caso de puentes, presas, defensas y encauzamientos) suponga la desaparición de playas, o áreas consuetudinarias de recreo y esparcimiento, deberán restituirse las mismas una vez realizadas las obras.

b) Tanto las defensas como los taludes resultantes de cualquiera de estas actuaciones deberán ser reforestados con especies arbóreas y rastreras, debiendo especificarse en el proyecto sometido a licencia el estado en que resultarán todos los extremos señalados.

c) Cuando su construcción requiera explanaciones, amontonamiento de materiales o instalación de cualquier tipo de plantas de transformación en las áreas inmediatas a la obra, en la solicitud de licencia se incluirá el compromiso expícito de restituir dichas áreas a su estado previo una vez finalizadas las obras, perdiendo en caso contrario la fianza de responsabilidad que se hubiera fijado.

4. En el caso de edificios recreativos, como refugios y similares, serán de aplicación las determinaciones del apartado segundo sobre viviendas de guardería, con excepción del párrafo a), además de las siguientes condiciones:

a) La superficie máxima de la edificación será de 400 metros cuadrados, en una sola planta y con altura máxima de 4,50 metros incluida la cubierta.

b) La planta del edificio deberá ser rectangular o en ángulo recto; o bien la forma tradicional de cortijo cerrado, de tres o cuatro lados construidos y patio interior de al menos la misma superficie que la edificada.

CAPITULO 2:

REGULACION POR TIPOS/APROVECHAMIENTOS DEL SUELO

SECCION 1.- AREAS DE ESPECIAL PROTECCION (TIPO I)

Art. 53 Uso permitidos

1. En las áreas de especial protección sólo se admiten los usos compatibles con las condiciones naturales y con los objetivos de la protección especial **incluyendo aquellos relacionados con infraestructuras sociales básicas para sus habitantes y las que se empleen para fines de educación e investigación en materia ambiental.** Quedan especialmente prohibidas las repoblaciones con cualquier especie de eucaliptos, así como las talas de sotos.

2. En las márgenes de cauces y láminas de agua no se permitirán las roturaciones para cultivo cuando en el suelo a ocupar exista vegetación natural.

3. No se permitirán otras construcciones que las destinadas a los siguientes usos:

a) Viviendas para guardería público e instalaciones de investigación y gestión del Parque Nacional de Monfragüe

b) Aprovechamientos hidroeléctricos de interés local declarados de utilidad pública

c) Almenaras, puentes y aquellas otras obras públicas que mediante expresa justificación resulten imprescindibles para el buen funcionamiento y aprovechamiento de los cauces.

d) Edificios recreativos de propiedad y gestión pública

e) Instalaciones de investigación y/o educación, de propiedad y gestión pública y/o privada, no incluidas dentro de los límites del Parque Nacional de Monfragüe, siempre que se justifique de manera fehaciente la vinculación de la actividad ejercida con alguno de los usos permitidos. Para ello se permitirá la conservación, reparación, restauración, readaptación y rehabilitación de edificios existentes fuera del Parque Nacional, cuya existencia habrá que documentar, conservando su uso o sustituyéndolo por alguno de los considerados permitidos en 53.1; todo ello sin modificar el volumen existente. En edificios de valor histórico, artístico o etnográfico sólo se permitirán usos y actuaciones compatibles con su conservación y restauración. Asimismo, se requerirá informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.

Art. 54 Condiciones de la edificación

1. Independientemente de lo dispuesto en el capítulo segundo de este Título, los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en suelos del Tipo I deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica de las condiciones en que resultará el entorno.

2. En el caso de viviendas para guardería, éstas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como materiales únicos piedra de pizarra del país para las fachadas; teja árabe roja, pizarra o enramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos. En el caso de edificios existentes rehabilitados, se fomentará el uso de materiales respetuosos con el medio ambiente y no contaminantes para dicha rehabilitación. Se exigirán las siguientes condiciones complementarias:

a) La superficie máxima edificable por vivienda será de 200 metros cuadrados, en una sola planta y con una altura máxima de 4,50 metros. **En edificios existentes se permite el aumento de la edificabilidad sin aumento de volumen, siempre que cumpla los requisitos básicos de la edificación establecidos en el Código Técnico de Edificación.**

b) La distancia mínima a linderos y caminos será de 10 metros, y 25 si se trata de una carretera; la distancia mínima a la vivienda existente más cercana será de 250 metros. **En edificaciones existentes, cuya distancia mínima a linderos y caminos fuera menor que la recientemente expuesta, se deberá estudiar y justificar que no existe incompatibilidad con**

los usos circundantes existentes a dicha distancia de la edificación. La edificación deberá disponer de acceso en condiciones de seguridad, así como reunir los requisitos de accesibilidad que sean requeridos por la normativa de aplicación en función del uso al que se destina.

c) Si la vivienda cuenta con cerca, ésta sólo podrá ser de piedra del país, con una altura máxima de 1,20 metros, o de vegetación viva.

d) Entre la vivienda y todos los caminos o carreteras a que asome la parcela se plantarán al menos dos hileras de arbolado propio de la zona.

e) Las viviendas **y edificios** deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.

f) El suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos. No obstante, lo anterior, si la vivienda **o el edificio están** a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.

3. En el caso de las obras públicas autorizadas en los cauces, así como en el de centrales hidroeléctricas de interés local, éstas deberán adaptarse a las condiciones del paisaje y de las construcciones tradicionales de la zona, tanto en materiales como en diseño, debiéndose cumplir asimismo las siguientes determinaciones, además de las señaladas en el capítulo segundo:

a) Cuando su construcción (especialmente en el caso de puentes, presas, defensas y encauzamientos) suponga la desaparición de playas, o áreas consuetudinarias de recreo y esparcimiento, deberán restituirse las mismas una vez realizadas las obras.

b) Tanto las defensas como los taludes resultantes de cualquiera de estas actuaciones deberán ser reforestados con especies arbóreas y rastreras, debiendo especificarse en el proyecto sometido a licencia el estado en que resultarán todos los extremos señalados.

c) Cuando su construcción requiera explanaciones, amontonamiento de materiales o instalación de cualquier tipo de plantas de transformación en las áreas inmediatas a la obra, en la solicitud de licencia se incluirá el compromiso explícito de restituir dichas áreas a su esta previo una vez finalizadas las obras, perdiendo en caso contrario la fianza de responsabilidad que se hubiera fijado.

4. En el caso de edificios recreativos, como refugios y similares, serán de aplicación las determinaciones del apartado segundo sobre viviendas de guardería, con excepción del párrafo a), además de las siguientes condiciones:

a) La superficie máxima de la edificación será de 400 metros cuadrados, en una sola planta y con altura máxima de 4,50 metros incluida la cubierta, ***salvo en construcciones existentes, donde se mantendrán la superficie construida y alturas existentes, pudiendo incluso aumentar la edificabilidad siempre que cumpla los requisitos básicos de la edificación establecidos en el Código Técnico de Edificación.***

b) La planta del edificio deberá ser rectangular o en ángulo recto, ***salvo en edificaciones existentes;*** o bien la forma tradicional de cortijo cerrado, de tres o cuatro lados construidos y patio interior de al menos la misma superficie que la edificada.

