

BORRADOR MODIFICACION PUNTUAL DE CAMBIO DEL P.G.M DE CASTUERA

(B A D A J O Z)

PROMOTOR: COMPLEJO DEL POZO S.L.



ARQUITECTURA DE CABEZA DEL BUEY- C/ López de Ayala nº 18- Cabeza del Buey - Badajoz

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ENCUADRE Y ANALISIS DEL MEDIO FÍSICO

1.1.1 LOCALIZACION

1.1.2. SUPERFICIES

1.1.3 PROMOTOR DE LA PROPUESTA

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1. ANTECEDENTES

2.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

2.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. JUSTIFICACIÓN DEL TIPO DE ACTUACIÓN

3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.3. MEJORAS PARA EL BIENESTAR

3.4. DOCUMENTACION

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ENCUADRE Y ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO.

1.1.1. LOCALIZACION

El área objeto de la modificación se encuentra en la zona este del suelo no urbanizable y en especial del Suelo No Urbanizable de Protección Natural ZEPA-LIC ZAI - 4 de la localidad de Castuera provincia de Badajoz.

1.1.2. SUPERFICIES

Las parcelas afectadas por la modificación serian todas las incluyentes en el suelo no urbanizable de la localidad

1.1.3. PROMOTOR

Esta Modificación es propuesta por Complejo del Pozo S.L., para la posible realización de una residencia de ancianos en el antiguo hotel de su propiedad, sito en polígono 16, parcela 39 , Asomadilla de Castuera.

Nos basamos en la siguientes premisas:

Con la aprobación definitiva del P.G.M. de Castuera el 25 de Febrero de 2016, y transcurrido ya un tiempo de su puesta en marcha, vemos que dicho instrumento de planeamiento , en el suelo No Urbanizable de Protección Natural ZEPA - LIC ZAI 4 , en sus usos permitidos no es posible la realización ninguna edificación con un uso para equipamientos comunitarios de interés social , para edificaciones existentes para su rehabilitación, como es el caso de quien solicita la modificación en la rehabilitación y reconversión del hotel a Residencia de Ancianos muy solicitada por la población de Castuera.

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

2.1. ANTECEDENTES.

Seguidos los trámites reglamentarios:

28/05/2014 Aprobación inicial

06/06/2014 Información pública de la aprobación inicial en prensa

09/06/2014 Información pública de la aprobación inicial en BOP

17/06/2014 Información pública de la aprobación inicial en DOE

26/06/2014 Información pública de la aprobación inicial en prensa

01/07/2014 Información pública de la aprobación inicial en DOE

21/05/2015 Aprobación provisional

24/09/2015 Acuerdo de la CUOTEX: suspenso

23/10/2015 Aprobación provisional

25/02/2016 Acuerdo de la CUOTEX: aprobación definitiva

21/04/2016 Depósito en el Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico

11/05/2016 Publicación en DOE de la aprobación definitiva

11/05/2016 Publicación en Sede Electrónica de la aprobación definitiva

, se presenta la modificación puntual, planteada por la iniciativa de Complejo del Pozo S.L.

2.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Esta propuesta define la Modificación del Plan General Municipal , que se desarrolla sobre terrenos calificados actualmente por el Planeamiento vigente como **SUELO NO URBANIZABLE**

2.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

Se pretende modificar los uso e instalaciones permitidos en dicho suelos, así como la distancia de las edificaciones al suelo urbano.

Se crean de esta forma un uso del suelo no urbanizable mas de acuerdo con las edificaciones existentes y poder crear inversiones en ellas, siempre que cumpla con los requisitos que se exigirán por parte del ayuntamiento y por otros organismos.

3.MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1. JUSTIFICACIÓN DEL TIPO DE ACTUACIÓN

La presente modificación no supone la reconsideración total de la ordenación establecida por el plan de ordenación urbanística y, en todo caso, no plantea la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad, es decir que no supone una reconsideración total de la ordenación estructural del Planeamiento, lo cual supondría la revisión del planeamiento vigente, en virtud del artículo 81 de la Ley 15/2004, de 14 de diciembre, del Suelo y. Ordenación Territorial de Extremadura.

Por lo tanto, dichas actuación se plantean, como modificación puntual en virtud del artículo 82 Modificación de los planes de ordenación urbanística: concepto, procedencia y límites, de la misma Ley y no se considera revisión de planeamiento.

3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Con esta propuesta se pretende no dejar fuera de ordenación a edificaciones existente ya consolidadas y unos usos en dicho suelo de equipamientos comunitarios de interés social no incompatibles con el.

3.3. MEJORAS PARA EL BIENESTAR

1. De la propuesta de intervención se destacan las siguientes cualidades:

- a) No dejar fuera de ordenación a edificaciones consolidadas, para poder mejorar sus instalaciones e invertir en ellas.
- b) Al proponer este cambio se podrá lógicamente, sin caer en la ilegalidad urbanística, instalaciones para el desarrollo sostenible de nuestra sociedad.

3.4 DOCUMENTACIÓN

Se adjunta los artículos a modificar del planeamiento vigente.

3.5 ACTUACIONES URBANÍSTICAS DISCONFORMES CON LA ORDENACIÓN

La presente modificación no supone la regularización de ninguna actuación urbanística disconforme con la ordenación.

NORMAS URBANÍSTICAS.

4.1. NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES

Los artículos que implican la modificación sería el Artículo 3.7.12. Suelo No Urbanizable de Protección Natural ZEPA-LIC ZAI 4 (SNUP-N 1.3),

No obstante también se recoge el artículo 3.7.7 del Plan General Municipal, para su mejor comprensión.

Artículo 3.7.7. Usos, edificaciones, construcciones e instalaciones permitidos en suelo no urbanizable



1.- En virtud de lo establecido en el artículo 18.2 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, se podrán autorizar, sin perjuicio de las restricciones establecidas en las condiciones particulares que para cada tipo de suelo establece el presente instrumento de planeamiento por razones del régimen de protección a que se sometan, únicamente los siguientes:

A.- Uso de protección y mejora ambiental.

A1.- Mantenimiento de las características y situación actual, y con continuidad del uso y la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas del suelo. La actividad del hombre se incardinará a la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuadas y ordinarias y a la conservación de una dinámica de desarrollo sostenible. Incluyendo los vallados y la reposición de muros previamente existentes, y los actos de división y segregación de acuerdo a la legislación sectorial vigente.

A2.- Intervenciones y actividades tendentes a reconducir una zona a un estado de equilibrio ecológico de mayor valor ambiental. Esta mejora se materializa en distintas actuaciones según sea la problemática ambiental detectada en la unidad territorial de la que se trate (reforestación, restauración de la vegetación, poda selectiva, pastoreo controlado, limpieza, tratamiento y control de plagas, restauración de la red de drenaje, etc.) así como la prevención de riesgos de erosión, inundación, incendio o para la seguridad o salud públicas.

B.- Usos vinculados a la explotación agrícola, ganadera, forestal y cinegética.

B1.- Construcciones destinadas al almacenaje de útiles, aperos de labranza y productos agrarios relacionadas con la explotación agraria.

B2.- Construcciones destinadas a vivienda familiar ligada a una explotación agropecuaria destinada exclusivamente a residencia de agricultores, estrictamente ligadas a la explotación y previa demostración de su necesidad

B3.- Instalaciones provisionales o permanentes, con cerramientos destinados a desarrollar alguna o todas las fases del ciclo de los cultivos.

B4.- Construcciones destinadas a la primera transformación de productos agrarios, ligados directamente a una explotación.

B5.- Construcciones ligadas a la actividad ganadera, establos, almacenaje de forraje, bordas y abrevaderos.

B6.- Construcciones destinadas a la guardería y/o a la cría, de todo tipo de animales en régimen de estabulación permanente.

B7.- Construcciones ligadas al uso forestal para el manejo de las masas, el almacenamiento de útiles y productos y la primera transformación de los productos.

C.- Usos relativos a actividades industriales agroganaderas y núcleos zoológicos.

C1.- Instalaciones ganaderas destinadas a la cría intensiva de ganado vacuno, ovino, caprino, corzos, muflones, ciervos y gamos, ganado equino, incluyéndose entre ellas, los centros de tipificación.

C2.- Instalaciones ganaderas, destinadas a la cría y engorde de aves de corral y otras especies similares productivas, incluyendo las granjas cinegéticas.

C3.- Instalaciones de acuicultura intensiva de peces y crustáceos

C4.- Instalaciones ganaderas, destinadas a cría, explotación y reproducción de especies porcinas incluyendo los jabalíes.



PGM CASTUERA

DILIGENCIA: Para hacer constar que los presentes planos y documentos fueron aprobados PROVISIONALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de Castuera en sesión del día

Castuera 23 OCT 2015

EL ALCAIDE/SECRETARIO/A GENERAL

C5.- Centros para la cría, producción, explotación, tratamiento higiénico, alojamiento, cuidado, adiestramiento y venta de animales para unir en domesticidad al hogar, incluyendo las perreras deportivas, realas o jaurías, canódromos, pajarerías y los suministradores de animales a laboratorios y otras agrupaciones similares.

C6.- Establecimientos que albergan équidos para la práctica de equitación, con fines recreativos, deportivos o turísticos, incluyendo los picaderos, las cuadras deportivas, hipódromos, escuelas de equitación, cuadras de alquiler y otros establecimientos para la práctica ecuestre.

C7.- Actividades relacionadas con la producción de invertebrados para su comercialización, como por ejemplo la lombricultura o la heliocultura.

D.- Usos relativos a la industria alimentaria.

D1.- Instalaciones para mataderos.

D2.- Instalaciones para el sacrificio y/o despiece de animales.

D3.- Instalaciones para tratamiento y transformación destinados a la fabricación de productos alimenticios a partir de materia prima animal, incluida la leche, materiales de origen vegetal, sean frescos, congelados, conservados, precocinados, deshidratados o completamente elaborados.

E.- Usos relativos a tratamiento, gestión y deposición de residuos.

E1.- Instalaciones para la gestión, valorización y eliminación, en lugares distintos de los vertederos, de residuos de todo tipo, incluida la gestión de aceites usados, o para la eliminación de dichos residuos en lugares distintos de los vertederos.

E2.- Vertederos de todo tipo de residuos, incluso los puntos limpios y las instalaciones dedicadas a la gestión, almacenamiento, valorización y eliminación de residuos de construcción y demolición inertes.

E3.- Instalaciones para la incineración, coincineración, eliminación o aprovechamiento de subproductos animales, tipo SANDACH.

E4.- Instalaciones para la valorización de residuos peligrosos.

E5.- Instalaciones para la incineración de los residuos municipales, procedentes de basuras domésticas.

F.- Usos relativos a las actividades extractivas.

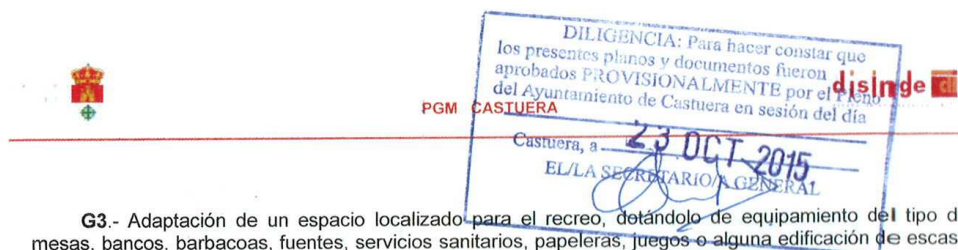
F1.- Actividad encaminada a la extracción de los recursos minerales y demás recursos geológicos, a cielo abierto o subterráneo, así como las auxiliares vinculadas directamente a ésta. Se incluyen las edificaciones e instalaciones destinadas a la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos sitos en la propia zona.

F2.- Industrias de transformación de rocas ornamentales vinculadas a explotaciones mineras.

G.- Usos educativos, de ocio y esparcimiento.

G1.- Uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural o el patrimonio, mediante actividades de bajo impacto, sin equipamientos significativos, poco incidentes en el medio físico, implicando el simple tránsito peatonal o ecuestre, sin requerir otra infraestructura o acondicionamiento, que no sean la ordenación y acondicionamiento de itinerarios, descansaderos o miradores, integrados cuidadosamente en el paisaje.

G2.- Adaptación de un espacio localizado para la educación, la interpretación de la naturaleza o el patrimonio, con dotación de equipamiento, como bancos, paneles informativos, servicios, fuentes, etc. También puede incluir una edificación de tamaño moderado, destinada exclusivamente al uso educativo-divulgativo.



G3.- Adaptación de un espacio localizado para el recreo, dotándolo de equipamiento del tipo de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, papeleras, juegos o alguna edificación de escasa entidad.

G4.- Construcciones, edificaciones e instalaciones para uso y disfrute con fines turísticos, de ocio, educativos o de interpretación y conocimiento del medio natural y del patrimonio.

G5.- Instalaciones con dotaciones y servicios, destinadas al alojamiento provisional de grupos humanos en régimen de camping.

G6.- Construcciones, edificaciones e instalaciones destinadas a la práctica del deporte al aire libre como campos de fútbol, tenis, baloncesto y piscinas.

G7.- Establecimientos destinados a la actividad hostelera ligada al turismo rural y de interior.

H.- Usos relativos a las infraestructuras.

H1.- Subestaciones de energía eléctrica y líneas eléctricas, aéreas.

H2.- Infraestructuras de telefonía y telecomunicaciones (torres, antenas y estaciones emisoras-receptoras de radio, televisión, comunicación vía satélite y telefonía móvil).

H3.- Infraestructuras subterráneas de electricidad, telefonía, gas, agua y saneamiento.

H4.- Instalaciones de tratamiento de aguas residuales urbanas.

H5.- Instalaciones de tratamiento de aguas potables para abastecimiento urbano, incluso depósitos reguladores y estaciones de bombeo reguladores.

H6.- Instalaciones para la inhumación de cadáveres humanos, incluyendo crematorios, capilla.

H7.- Estaciones de servicio dedicadas a la venta de combustibles como la gasolina, el gasoil, los biocombustibles, etc.

I.- Usos relativos a producción de energía eléctrica.

I1.- Instalaciones de producción de energía eléctrica en régimen ordinario o en régimen especial, en las que se produzca la combustión de combustibles fósiles, residuos o biomasa, incluida las centrales térmicas.

I2.- Instalaciones para la producción de energía eléctrica de origen solar.

I3.- Instalaciones para la producción de energía eléctrica a partir de la fuerza del viento (parques eólicos).

J.- Usos industriales incompatibles con el medio urbano.

J1.- Instalaciones para la fabricación de productos cerámicos mediante horneado, en particular, tejas, ladrillos, refractarios, azulejos o productos cerámicos ornamentales o de uso doméstico.

J2.- Instalaciones dedicadas al aprovechamiento de áridos.

J3.- Instalaciones para la fabricación de hormigón, morteros, productos asfálticos y otros materiales similares o derivados.

J4.- Industrias e instalaciones de transformación de rocas ornamentales, no vinculadas a explotaciones mineras.

J5.- Instalaciones químicas para la fabricación, a escala industrial y mediante transformación física o química, de fertilizantes simples o compuestos, de productos de base fitofarmacéuticos y de biocidas, de pesticidas y otros productos agroquímicos distintos de los fertilizantes, peróxidos, pinturas, barnices y revestimientos similares.

TOMO IV. NORMAS URBANÍSTICAS



PGM CASTUERA

DILIGENCIA: Para hacer constar que los presentes planos y documentos fueron aprobados PROVISIONALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de Castuera en sesión del día

Castuera, a 23 OCT 2015
LA SECRETARÍA GENERAL

J6.- Instalaciones para la fabricación de productos pirotécnicos.

J7.- Instalaciones para la recuperación o destrucción de sustancias explosivas.

J8.- Tratamiento y obtención de materiales poliméricos.

J9.- Instalaciones industriales destinadas al almacenamiento para venta y distribución de productos petrolíferos y biocombustibles, gas natural sobre el terreno en tanques, gases combustibles en almacenamientos, tanto aéreos como enterrados.

K.- Otros usos posibles en suelo no urbanizable.

K1.- Edificaciones e Instalaciones para equipamientos comunitarios de interés social, de titularidad pública o privada, siempre que se obtenga previamente la preceptiva declaración de Utilidad Pública o Interés Social.

Artículo 3.7.12. Suelo No Urbanizable de Protección Natural ZEPA-LIC ZAI 4 (SNUP-N 1.3)

1. Se han señalado en esta categoría de suelo no urbanizable de protección aquellas zonas del término municipal que coincide con la delimitación derivada de la legislación sectorial, y según las determinaciones de la Memoria Ambiental, como se ha indicado en el artículo 3.7.9, que recoge los espacios protegidos.

A los suelos que queden afectados por esta categoría y a su vez se vean afectados por la regulada en este P.G.M. como protección ambiental cauces fluviales, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas previstas para cada una de ellas.

2. Se permiten los siguientes usos descritos en el artículo 3.7.7, con la letra A1 y A2 (ambos con las condiciones establecidas en el Plan de Gestión); 131, B4, B5 y B6, con la condición de que la construcción de nuevas infraestructuras sea la mínima imprescindible para las necesidades de la explotación, siendo preferente la rehabilitación y/o acondicionamiento de instalaciones existentes frente a la construcción de nuevas instalaciones; C, 01, G2, G3, G4, con la condición de que la construcción de nuevas infraestructuras sea la mínima imprescindible y prime la rehabilitación; G5 y G7, exclusivamente para rehabilitación de edificaciones existentes; H1, sólo para líneas eléctricas aéreas; H2 y H3, considerando para todos los casos una Unidad Rústica Apta para la Edificación de ocho (8) hectáreas. En ningún caso las construcciones que se realicen en esta zona se situarán cercanas a los arroyos por la presencia de valores ambientales en las mismas.

3. El resto de usos no enumerados en el punto anterior se consideran prohibidos.

4.2. NORMAS URBANÍSTICAS PROPUESTAS

Artículo 3.7.12. Suelo No Urbanizable de Protección Natural ZEPA-LIC ZAI 4 (SNUP-N 1.3)

1.- Se han señalado en esta categoría de suelo no urbanizable de protección aquellas zonas del término municipal que coincide con la delimitación derivada de la legislación sectorial, y según las determinaciones de la Memoria Ambiental, como se ha indicado en el artículo 3.7.9, que recoge los espacios protegidos.

A los suelos que queden afectados por esta categoría y a su vez se vean afectados por la regulada en este P.G.M. como protección ambiental cauces fluviales, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas previstas para cada una de ellas.

2.- Se permiten los siguientes usos descritos en el artículo 3.7.7, con la letra A1 y A2 (ambos con las condiciones establecidas en el Plan de Gestión); I31, B4, B5 y B6, con la condición de que la construcción de nuevas infraestructuras sea la mínima imprescindible para las necesidades de la explotación, siendo preferente la rehabilitación y/o acondicionamiento de instalaciones existentes frente a la construcción de nuevas instalaciones; C, O1, G2, G3, G4, con la condición de que la construcción de nuevas infraestructuras sea la mínima imprescindible y prime la rehabilitación; **G5, G7 y K1**; H1, sólo para líneas eléctricas aéreas; H2 y H3, considerando para todos los casos una Unidad Rústica Apta para la Edificación de ocho (8) hectáreas. En ningún caso las construcciones que se realicen en esta zona se situarán cercanas a los arroyos por la presencia de valores ambientales en las mismas.

3.- El resto de usos no enumerados en el punto anterior se consideran prohibidos

joaquín jesús villarejo lorente
arquitecto