



BORRADOR DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2018 DE LAS NNSS DE VALVERDE DE MERIDA SOBRE LAS CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE LOS SERVICIOS TERCIARIOS DE HOSTELERÍA Y TURISMO EN SUELO NO URBANIZABLE.

NOVIEMBRE 2018

SOLICITANTE:

AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DE
MERIDA

EQUIPO REDACTOR:

Oficina para la Gestión Urbanística y del Territorio, Vivienda y
Arquitectura.

Miguel Ángel Antón Gamero, Arquitecto/ Director OGU

Mónica María López Reseco, Asesora Jurídica OGU.

Yolanda Morante Caballero, Arquitecto Técnico OGU.

José Ángel Tapia Gómez, Delineante/Administrativo OGU



Mancomunidad Integral de Municipios Centro
Acceso Ctra.N-630 -Pol. Ind. Dehesa del Rey
06810 Calamonte (BADAJOZ)
Oficina de Gestión Urbanística y del Territorio, Vivienda y Arquitectura.

BORRADOR

INDICE

1	PETICIONARIO	2
2	ENCARGO	2
3	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	2
4	OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	2
5	ÁMBITOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN	2
6	JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	2
7	DOCUMENTOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN.	3
8	ANEXO	5

BORRADOR

1 PETICIONARIO

El Excmo. Ayuntamiento de Valverde de Mérida, actuando en su nombre y representación D. Francisco J. Vizcaíno Pantoja, Alcalde/Presidente, con domicilio a efectos de notificaciones en la Plaza de España, 1 .C.P: 06890 de Valverde de Mérida (Badajoz).

2 ENCARGO

El encargo de la Modificación Puntual se realiza al equipo técnico de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio dependiente de la Mancomunidad Integral Municipios Centro, con sede en Carretera Nacional BA-V, 9081. Rotonda de entrada al P.I. Dehesa del Rey 06810, Calamonte (Badajoz).

3 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El planeamiento en vigor lo constituyen las Normas Subsidiarias (NNSS) aprobadas definitivamente el 18 de octubre de 1994 (DOE 4/02/1995).

El Plan General Municipal de Valverde de Mérida, en redacción, cuenta con aprobación inicial del 28/04/2014 (DOE 13/06/2014). El acuerdo de aprobación inicial estableció un plazo de 2 años para la suspensión del otorgamiento de licencias en áreas que en las que el nuevo PGM altere el régimen vigente, plazo que expiró el pasado 14/6/2016.

Habiendo transcurrido dicho plazo, es factible proponer la modificación de las NNSS.

El régimen del SUELO NO URBANIZABLE se desarrolla en el Título VII de las Normas Urbanísticas de las NNSS, denominado "CONDICIONES PARTICULARES DE SUELO NO URBANIZABLE".

Este Título contiene tres Capítulos: I. DIVISIÓN NORMATIVA, II. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA TIPO DE SUELO NO URBANIZABLE, y III. CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

En el Capítulo I. DIVISIÓN NORMATIVA se regulan en concreto en la Sección 9ª los "Equipamientos dotacionales y servicios terciarios" que serán objeto de la presente modificación.

4 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la Modificación Puntual 1/2018 de las NNSS de Valverde de Mérida consiste en eliminar la remisión que el artículo 265 -que trata sobre "Características particulares de los servicios terciarios de hostelería y turismo"- hace a las condiciones de la "vivienda familiar aislada", al tratarse de usos que tienen distintas características.

5 ÁMBITOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

Como quiera que los "servicios de hostelería y turismo" sólo están permitidos en **Suelo No Urbanizable Ordinario**, ésta clase de suelo es el único ámbito afectado.

6 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La actividad de ordenación urbanística es una función pública de organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como de su transformación mediante la urbanización y la edificación (art. 2 título preliminar LSOTEX).

Son fines de la actuación pública subordinar los usos del suelo y de las construcciones, al interés general definido en la Ley, vincular la utilización del suelo, en coherencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad (art. 5 título preliminar LSOTEX).

El Ayuntamiento de Valverde de Mérida ha manifestado a esta Oficina de Gestión el siguiente problema:

Actualmente los "servicios terciarios de hostelería y turismo" -según establece el artículo 265 deben cumplir las condiciones de la "vivienda familiar aislada", las cuales están establecidas de forma diferenciada en Suelo No Urbanizable Protegido y en Suelo No Urbanizable Ordinario.

-En Suelo No Urbanizable Protegido sencillamente no están permitidos los usos de "servicios terciarios de hostelería y turismo", por lo que no es objeto de modificación, y huelga la remisión a las condiciones de "vivienda familiar aislada".

-En Suelo No Urbanizable Ordinario, se establece para "vivienda familiar aislada" una superficie edificable de 0,02 m² de techo por m² de suelo (apartado g.2 del artículo 270). Esta edificabilidad supone -en el caso habitual de una planta- una ocupación máxima del 2%, mientras que el parámetro de ocupación está fijado sin embargo de forma general en el Suelo No Urbanizable en el 5% (apartado 7 del artículo 237).

En el caso de que las edificaciones tuviesen las dos plantas permitidas, la limitación para el caso de viviendas supone una ocupación máxima del 1%.

BORRADOR

Vista dicha remisión a las condiciones de la “vivienda familiar aislada”, sin embargo debe notarse que los “servicios de hostelería y turismo”, aún reuniendo características similares, demandan superficies edificadas ligeramente superiores a las de la “vivienda familiar aislada”, por lo que es razonable eliminar la remisión que se hace en el artículo 265 a las condiciones de “vivienda familiar aislada” -lo que está suponiendo en la práctica una limitación de ocupación máxima del 2%- para que de esa manera operen las condiciones generales del artículo 237 -lo que supondrá en la práctica una ocupación máxima del 5%.

7 DOCUMENTOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN.

Con la presente modificación se afecta exclusivamente al documento de Normas Urbanísticas Regulatoras de las NNSS de Valverde de Mérida. En concreto se trata de eliminar el apartado 2 del **artículo 265**, para que en el caso de “servicios terciarios de hostelería y turismo” operen las condiciones generales de Suelo No Urbanizable Ordinario, como ocurre en el resto de los casos, y no las de “vivienda familiar aislada”, lo que en la práctica supone aplicar una ocupación del 5% en lugar de un 2%.

En la siguiente tabla se indica en la columna izquierda el artículo correspondiente tal y como aparece en las NNSS vigentes y en la derecha el artículo con la modificación propuesta señalado en color rojo.

<p>TÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE</p> <p>CAPÍTULO I: DIVISIÓN NORMATIVA</p> <p>...</p> <p>Sección 2ª: Construcciones en Suelo No Urbanizable. Características Generales.</p> <p>...</p> <p>Art. 237: Condiciones de la Edificación</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- Parcela mínima edificable: 5000 m2. 2- Circunferencia inscribible mínima: 40 metros. 3- Separación mínima entre la edificación y los lindes de la finca: 15 metros 4- Separación mínima entre edificaciones: 75 metros. 5- Número de Plantas Máximo: <ul style="list-style-type: none"> - Uso residencial. - Uso Industrial. 6- Altura Máxima Permitida: <p>Será con carácter general de 7,5 m., pudiendo el Ayuntamiento autorizar alturas mayores en casos específicos, justificados por la peculiaridad de la actividad a desarrollar.</p> 7- Ocupación Máxima de la Parcela Rustica por la edificación: 5%. 8- Distancia mínima permitida de la edificación a la delimitación del Suelo Urbano: 500 metros. 	<p>TÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE</p> <p>CAPÍTULO I: DIVISIÓN NORMATIVA</p> <p>...</p> <p>Sección 2ª: Construcciones en Suelo No Urbanizable. Características Generales.</p> <p>...</p> <p>Art. 237: Condiciones de la Edificación</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- Parcela mínima edificable: 5000 m2. 2- Circunferencia inscribible mínima: 40 metros. 3- Separación mínima entre la edificación y los lindes de la finca: 15 metros 4- Separación mínima entre edificaciones: 75 metros. 5- Número de Plantas Máximo: <ul style="list-style-type: none"> - Uso residencial. - Uso Industrial. 6- Altura Máxima Permitida: <p>Será con carácter general de 7,5 m., pudiendo el Ayuntamiento autorizar alturas mayores en casos específicos, justificados por la peculiaridad de la actividad a desarrollar.</p> 7- Ocupación Máxima de la Parcela Rustica por la edificación: 5%. 8- Distancia mínima permitida de la edificación a la delimitación del Suelo Urbano: 500 metros.
--	--

BORRADOR

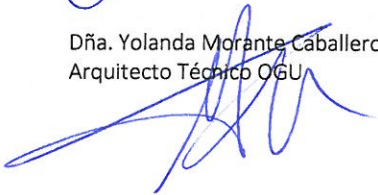
<p>Sección 9ª: Equipamientos dotacionales y servicios terciarios</p> <p>...</p> <p>Artículo 265: Características Particulares de los Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo.</p> <p>1.- Deberán cumplir la normativa que les sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.</p> <p>2- Cumplirán las condiciones de la vivienda familiar aislada para la categoría de Suelo No urbanizable que le corresponda.</p>	<p>Sección 9ª: Equipamientos dotacionales y servicios terciarios</p> <p>...</p> <p>Artículo 265: Características Particulares de los Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo.</p> <p>1.- Deberán cumplir la normativa que les sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.</p>
---	---

En Calamonte, ~~Septiembre~~ ^{NOVIEMBRE} 2018.
Equipo Redactor: OGU MIMC.

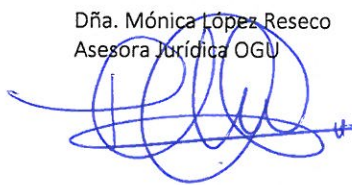
D. Miguel Ángel Antón Gamero
Arquitecto/ Director OGU



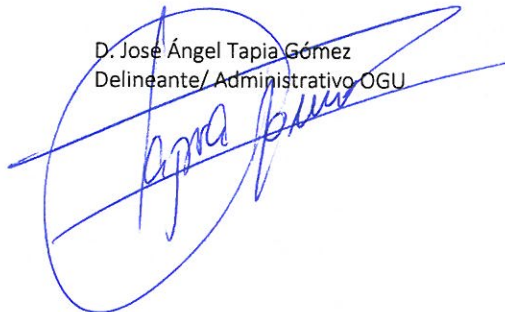
Dña. Yolanda Morante Caballero
Arquitecto Técnico OGU



Dña. Mónica López Reseco
Asesora Jurídica OGU



D. José Ángel Tapia Gómez
Delineante/ Administrativo OGU



BORRADOR

8 ANEXO

CONTESTACION A LA CONSULTA A LA DG DE MEDIO AMBIENTE. EXPEDIENTE IA 18/00455 DE 13/09/2018.