

Julio Javier Rama Toribio (1 de 1)

Fecha: 02/09/2022
HASH: 7e88c172bac9044ea3d900334b9e9d



MANCOMUNIDAD
MUNICIPIOS
SIERRA
D  E
GATA



Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible
Mancomunidad de Sierra de Gata

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 12 “Inclusión de uso terciario de alojamiento de turismo rural” DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HERNÁN PÉREZ

PROMOTOR: Ayuntamiento de Hernán Pérez

Versión 1. Septiembre 2022



Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible · MM Sierra de Gata

- **Documento 1: Introducción.**

Introducción, iniciativa y equipo redactor.

- **Documento 2: Estudio Informativo.**

- 2.a) Antecedentes.
- 2.b) Definición del ámbito de actuación.
- 2.c) Diagnóstico del planeamiento vigente.
- 2.d) Fines y objetivos.

- **Documento 3: Estudio descriptivo-justificativo.**

- 3.a) Naturaleza jurídica, objeto, alcance y contenido del documento.
- 3.b) Justificaciones Urbanísticas.
- 3.c) Justificación infraestructuras urbanísticas.
- 3.d) Documentación y tramitación de la Modificación.
- 3.e) Medidas necesarias para la integración ambiental de la modificación.
- 3.f) Justificación sectoriales.

- **Documento 4: Actualización normativa.**

- **Documento 5: Documentación gráfica.**

No necesaria.



Cód. Validación: 4WS4FW6WAHFK9P7Q3GQWCDTM7 | Verificación: <https://sierradegata.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 13

Documento 1: Introducción

INTRODUCCIÓN

La presente memoria y los documentos que acompañan se realizan para incluir especificaciones para el uso terciario de alojamiento de turismo rural en las determinaciones de las actuales Normas Subsidiarias de Hernán Pérez.

La redacción del mismo tiene su justificación en el contenido de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Hernán Pérez aprobadas definitivamente por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura con fecha 25 de marzo de 1998 (publicación de la aprobación definitiva en DOE 22 de diciembre de 1998). El orden de anteriores modificaciones es el que se detalla:

- Modificación Puntual Nº 1. Con aprobación definitiva el 14/03/2003 y Publicación DOE el 29/04/2003.
- Modificación Puntual Nº 2. Con aprobación definitiva el 15/06/2005 y Publicación DOE el 16/07/2005.
- Modificación Puntual Nº 3. Con aprobación definitiva el 26/02/2009 y Publicación DOE el 15/04/2010.
- Modificación Puntual Nº 4. Con aprobación definitiva el 26/11/2009 y Publicación DOE el 13/04/2010.
- Modificación Puntual Nº 5. Con aprobación definitiva el 31/03/2011 y Publicación DOE el 21/02/2012.
- Modificación Puntual Nº 7. Con aprobación definitiva el 27/03/2019 y Publicación BOP el 22/05/2019.
- Modificación Puntual Nº 9. Con aprobación definitiva el 22/11/2018 y Publicación DOE el 03/12/2018.
- Modificación Puntual Nº 10. Con aprobación definitiva el 03/02/2021 y Publicación DOE el 12/03/2021.
- Modificación Puntual Nº 11. Con aprobación definitiva el 01/12/2021 y Publicación DOE el 07/01/2022.

A nivel territorial, el municipio se encuentra dentro del ámbito del Plan Territorial Sierra de Gata, aprobado definitivamente el 16/05/2017, y con publicación en DOE de 22/06/2021 de la Modificación Puntual nº 1.

La innovación prevista debe realizarse siguiendo las directrices que marcan la Ley 11/2018 de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible Extremadura, en adelante LOTUS y aplicando el Reglamento General, Decreto 143/2021, de 21 de diciembre.

INICIATIVA

Se redacta el presente documento por encargo de D. Alfonso Beltrán Muñoz, en calidad de Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Hernán Pérez.

EQUIPO REDACTOR

El equipo redactor lo compone la **Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible** de la Mancomunidad Sierra de Gata, asumiendo la dirección de los trabajos el arquitecto D. Julio Javier Rama Toribio, en calidad de arquitecto-director de dicha oficina, y doña Belén Fernández Expósito, asesora jurídica.



Documento 2: Estudio Informativo

2.a) Antecedentes:

El Ayuntamiento de Hernán Pérez precisa dar un impulso para el establecimiento de uso terciario de alojamiento de turismo rural de tal manera que se mejoren las condiciones de implantación para dichas actividades en aras de mantener población y buscar un sector turístico en auge en la Comarca.

2.b) Definición del ámbito de actuación:

Se pretende, a nivel tanto de la clasificación de suelo urbano como de rústico, establecer las condiciones para la implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones dentro del uso terciario de alojamiento de turismo rural:

- Incluir dicho uso entre los permitidos, actualmente no mencionado.
- Determinar parámetros para la implantación de los mismos.
- Eliminar la obligación de distancia mínima de edificaciones, construcciones e instalaciones de uso terciario de alojamiento de turismo rural a suelo urbano, adecuando el artículo 78.c) del Reglamento Lotus.
- Eliminar el uso terciario de alojamiento de turismo rural de las condiciones de riesgo de formación de nuevo tejido urbano, adecuando el artículo 77.3.d) del Reglamento Lotus.

2.c) Diagnóstico del Planeamiento vigente:

NNSS. El planeamiento municipal vigente son las normas subsidiarias NNSS.

En el artículo 17 sobre Condiciones de los usos no se incluye el uso terciario para alojamiento turístico rural.

Al no figurar dicho uso, no se incluye tampoco en las condiciones particulares de uso para la zona de Casco Antiguo en el artículo 19, zona Edificación Mixta en el artículo 20 y zona unifamiliar adosada en el artículo 21.

En el artículo 28 sobre definición de núcleo de población no se ajusta al artículo 77.3 del Reglamento Lotus, siendo el mismo aplicable según Decreto Ley 10/2020, de 22 de mayo, en el que se modifica la Disposición Transitoria segunda y el municipio cuenta con población inferior a diez mil habitantes.

No se tiene en cuenta en las determinaciones para el régimen de suelo no urbanizable del título cuarto, al ser aplicable el Plan Territorial de la Sierra de Gata para este régimen de suelo.

PTSG. Está vigente el Plan Territorial de la Sierra de Gata, con modificación puntual 1ª aprobada, según la disposición adicional única del mismo.

En la Modificación Puntual 1ª vigente se incluye dentro del artículo 35 sobre Usos en las categorías de ordenación definidas en la edificación el uso terciario hotelero (TH):

Hotelero (TH): aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles, casas rurales y los campamentos de turismo, juveniles y centros vacacionales escolares o similares.

Por lo que queda contemplado según artículo 5.5.c).4) del Reglamento Lotus.

En ninguna de las dos normativas urbanísticas se establece la distancia mínima de las edificaciones al suelo urbano incluido en el artículo 78.c) del Reglamento Lotus.



Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible · MM Sierra de Gata

En ninguna de las dos normativas urbanísticas se establecen las condiciones de riesgo de formación de nuevo tejido urbano incluido en el artículo 77.3.d) del Reglamento Lotus.



Documento 3: Estudio descriptivo-justificativo

3.a) Naturaleza jurídica, objeto, alcance y contenido del presente documento:

La presente innovación de planeamiento, se redacta siguiendo las determinaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura, LOTUS, el Reglamento General de la Ley, así como las Normativa urbanística de aplicación (NNSS de Hernán Pérez y PT. Sierra de Gata)

El contenido de la modificación propuesta regula el uso terciario hotelero de alojamiento turístico dentro de suelo urbano y además regula su implantación en suelo rústico al afectar tanto a la implantación dentro de los trescientos metros de casco urbano como en la nueva formación de tejido urbano.

Analizando el tipo de innovación se considera que modifica determinaciones de ordenación estructural según artículo 51.2.b) del Reglamento General LOTUS.

3.b) Justificaciones urbanísticas:

El Ayuntamiento de Hernán Pérez pone de manifiesto la necesidad de contar con un impulso del sector turístico, al situarse en un punto intermedio entre comarcas de gran atractivo: Gata, Hurdes, Alagón.

La actuación se justifica desde el punto de vista urbanístico según el artículo 11.3.d del Reglamento General LOTUS sobre conservación del patrimonio cultural, contemplando medidas que favorezcan y potencien los usos turísticos respetuosos con el desenvolvimiento de las actividades ordinarias de la población autóctona y el medio natural y urbano.

Para justificar el cumplimiento de sostenibilidad (Artículo 12 en adelante), para Hernán Pérez como núcleo de base del sistema territorial, comprobamos en la siguiente tabla que se mejoran los indicadores de sostenibilidad urbana propuestos por la LOTUS, proveniente de la modificación puntual 11:

	Existente	Propuesto	Mínimo	Objetivo
DP	La modificación no lo afecta			45 hbt/ha
DV	La modificación no lo afecta		10 hbt/ha	40 hbt/ha
ZVG	La modificación no lo afecta		>=5 m2/hbt	
ZVL	La modificación no lo afecta		>=5 m2/hbt	
SDG	La modificación no lo afecta		>=6,1 m2/hbt	
SDL	41,68	45,02	>=1,6 m2/hbt	

Superficie destinada a dotaciones públicas locales actual: 19.088,84 m2

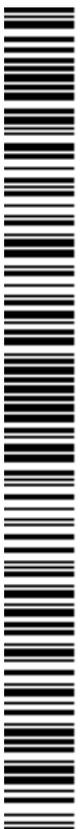
Superficie destinada a dotaciones públicas locales con modificación: 19.088,84 m2

Población Hernán Pérez (BOE 23/12/2021): 415 habitantes. Se ha reducido en más de cien personas desde 2007 cuando tenía 525 habitantes.

Respecto a las determinaciones del Plan Territorial se pretende dentro de sus objetivos (Artículo 2):

7) Mantener y mejorar la calidad del entorno urbano.

Además, se sigue el Modelo Territorial propuesto, cuyo objetivo principal es la incorporación de una ordenación integral e integrada, posibilitando a su vez, la actuación municipal, desde su propia autonomía, en desarrollo de este Plan Territorial (artículos 4 y 8). Se pretende dinamizar el sector turístico para



Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible · MM Sierra de Gata

conseguir impulso y mantenimiento de la población, teniendo en cuenta la despoblación existente debido a la falta de oportunidades.

3.c) Justificación infraestructuras urbanísticas:

No se va a variar infraestructuras urbanísticas.

3.d) Documentación y tramitación de la Modificación.

Se aporta la documentación requerida en el artículo 60 del Reglamento General LOTUS, desarrollando la justificación detallada de la reforma pretendida, en relación con el ámbito y con el entorno inmediato, mejorando la ordenación actual.

En este caso, se considera que se modifican consideraciones que corresponden a la ordenación estructural, por lo que se toma el procedimiento del artículo 55 del Reglamento General LOTUS.

En este caso al contar con un planeamiento no homologado a LOTUS, la aprobación definitiva de esta modificación corresponde a la Comunidad Autónoma de Extremadura, en concreto a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX), según el DECRETO 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la CUOTEX, Artículo 7. De las atribuciones que corresponden a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

3.e) Medidas necesarias para la integración ambiental de la modificación:

Según el artículo 49. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la Ley 16/2015, de 23 de Abril, de protección ambiental de la comunidad autónoma de Extremadura, las modificaciones menores y revisiones de instrumentos de planeamiento que alteren la clasificación del suelo rústico, que no vayan a suponer alteración alguna de los valores ambientales ni riesgos para la salud pública y los bienes materiales, el órgano ambiental podrá pronunciarse expresamente sobre la no necesidad de sometimiento de la misma a evaluación ambiental estratégica simplificada.

Se realizará consulta a la Dirección General de Sostenibilidad de la Consejería de Transición Ecológica, concretamente al Servicio de Protección Ambiental, que será el que determine si no es necesario someter la Modificación 12 de las NNSS de Hernán Pérez a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, siguiendo el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico, artículos del 49 al 53 de la Ley 16/2015.

Cualquier proyecto de actividad que se pretenda realizar o esté realizado en el suelo afectado por la presente modificación puntual deberá contar con los instrumentos de intervención ambiental pertinentes según lo establecido en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como en el Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que permitan establecer los sistemas de prevención



Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible · MM Sierra de Gata

de impactos por emisiones, inmisiones o vertidos de sustancias o mezclas potencialmente contaminantes.

3.f) Justificación sectoriales:

Teniendo en cuenta el alcance de la Modificación Puntual presentada se entiende necesaria la solicitud de informe vinculante de:

- Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, dependiente de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio.
- Dirección General de Turismo, dependiente de la Consejería de Cultura, Turismo y Deportes.

En Hoyos a 2 de septiembre de 2022

Fdo: Julio Javier Rama Toribio
Arquitecto-Director de la OGUVAT Sierra de Gata



Cód. Validación: 4WS4FW6WAHFK9P7Q3GQWCDTm7 | Verificación: <https://sierradegata.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 13

- Documento 4: Actualización normativa.

Artículo 17 de las NNSS, se incluye nuevo uso terciario de alojamiento de turismo rural, actualmente no especificado.

Redacción actual	Redacción MP11
<p>Art. 17. Condiciones de los usos. Al objeto de definir la compatibilidad de usos admisibles en las distintas zonas se establecen las siguientes categorías y situaciones:</p> <p>a) Uso Residencial. Categoría 1.- Vivienda colectiva. Categoría 2.- Vivienda unifamiliar.</p> <p>b) Uso Comercial. Situación 1.- En planta baja de edificios. Situación 2.- En edificios independientes.</p> <p>c) Oficinas y Servicios. Situación 1.- En planta baja de edificios. Situación 2.- Anexos a vivienda. Situación 3.- En edificios independientes.</p> <p>d) Uso Industrial. Categoría 1.- Sin molestia para la vivienda. Categoría 2.- Incómoda para la vivienda. Categoría 3.- Incompatible con la vivienda. Situación 1.- En planta baja de edificios. Situación 2.- En edificios independientes.</p> <p>e) Almacenes. Situación 1.- En planta baja de edificios. Situación 2.- En edificios independientes.</p> <p>f) Uso Institucional y Público. Categoría 1.- Hoteles y residencias. Edificios de servicio público que se destinan al alojamiento temporal, incluyendo hoteles, residencias y análogos, así como las actividades complementarias. Categoría 2.- Espectáculos. Locales destinados al público en fines de recreo y vida de relación tales como casinos, salas de fiestas, bares y restaurantes. Categoría 3.- Cultural y Asociaciones. Edificios destinados a fines culturales, enseñanza o investigación tales como museos, bibliotecas, teatros, academias, club sociales, etc. Categoría 4.- Docente. Edificios destinados a la enseñanza. Categoría 5.- Sanitario y benéfico. Edificios destinados al tratamiento o alojamiento</p>	<p>Art. 17. Condiciones de los usos. Al objeto de definir la compatibilidad de usos admisibles en las distintas zonas se establecen las siguientes categorías y situaciones:</p> <p>a) Uso Residencial. Categoría 1.- Vivienda colectiva. Categoría 2.- Vivienda unifamiliar.</p> <p>b) Uso Comercial. Situación 1.- En planta baja de edificios. Situación 2.- En edificios independientes.</p> <p>c) Oficinas y Servicios. Situación 1.- En planta baja de edificios. Situación 2.- Anexos a vivienda. Situación 3.- En edificios independientes.</p> <p>d) Uso Industrial. Categoría 1.- Sin molestia para la vivienda. Categoría 2.- Incómoda para la vivienda. Categoría 3.- Incompatible con la vivienda. Situación 1.- En planta baja de edificios. Situación 2.- En edificios independientes.</p> <p>e) Almacenes. Situación 1.- En planta baja de edificios. Situación 2.- En edificios independientes.</p> <p>f) Uso Institucional y Público. Categoría 1.- Hoteles y residencias. Edificios de servicio público que se destinan al alojamiento temporal, incluyendo hoteles, residencias y análogos, así como las actividades complementarias. Categoría 2.- Espectáculos. Locales destinados al público en fines de recreo y vida de relación tales como casinos, salas de fiestas, bares y restaurantes. Categoría 3.- Cultural y Asociaciones. Edificios destinados a fines culturales, enseñanza o investigación tales como museos, bibliotecas, teatros, academias, club sociales, etc. Categoría 4.- Docente. Edificios destinados a la enseñanza. Categoría 5.- Sanitario y benéfico. Edificios destinados al tratamiento o alojamiento</p>



Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible · MM Sierra de Gata

<p>de enfermos, ancianos, etc. Categoría 6.- Religioso. Edificios destinados al culto tales como templos, conventos, capillas, oratorios, etc. Categoría 7.- Administración. Edificios o locales destinados al servicio público de la administración, como Ayuntamiento, Policía, Correos, etc. Categoría 8. Deportivo y de recreo. Terrenos, locales o edificios destinados a la práctica y enseñanza del deporte.</p> <p>Se establecen las siguientes situaciones para este uso: Situación 1.- En planta baja de edificio. Situación 2.- En edificios independientes.</p> <p>g) Garaje y aparcamiento. Situación 1.- En sótanos y plantas bajas de edificios. Situación 2.- En edificios independientes.</p>	<p>de enfermos, ancianos, etc. Categoría 6.- Religioso. Edificios destinados al culto tales como templos, conventos, capillas, oratorios, etc. Categoría 7.- Administración. Edificios o locales destinados al servicio público de la administración, como Ayuntamiento, Policía, Correos, etc. Categoría 8. Deportivo y de recreo. Terrenos, locales o edificios destinados a la práctica y enseñanza del deporte.</p> <p>Se establecen las siguientes situaciones para este uso: Situación 1.- En planta baja de edificio. Situación 2.- En edificios independientes.</p> <p>g) Garaje y aparcamiento. Situación 1.- En sótanos y plantas bajas de edificios. Situación 2.- En edificios independientes.</p> <p>h) Uso terciario alojamiento de turismo rural.</p>
--	---

Artículo 19.2 de las NNSS, se incluye como uso permitido el terciario alojamiento rural.

Redacción actual	Redacción MP11
<p>Artículo 19. Condiciones particulares de la zona CASCO ANTIGUO</p> <p>2. Condiciones particulares de uso. Los usos permitidos en esta zona son los siguientes:</p> <p>a) Residencial: Categorías 1 y 2. b) Comercial: Situación 1. c) Oficinas y Servicios: Situaciones 1 y 2. d) Industrial: Categoría 1 en situación 1. e) Almacenes: Situación 1. f) Instituciones y público: Categorías 1, 3, 4, 5 y 6 en situación 2, categoría 2 en situación 1 y categoría 7 en situación 1 y 2. g) Garaje y aparcamiento: Situación 1.</p>	<p>Artículo 19. Condiciones particulares de la zona CASCO ANTIGUO</p> <p>2. Condiciones particulares de uso. Los usos permitidos en esta zona son los siguientes:</p> <p>a) Residencial: Categorías 1 y 2. b) Comercial: Situación 1. c) Oficinas y Servicios: Situaciones 1 y 2. d) Industrial: Categoría 1 en situación 1. e) Almacenes: Situación 1. f) Instituciones y público: Categorías 1, 3, 4, 5 y 6 en situación 2, categoría 2 en situación 1 y categoría 7 en situación 1 y 2. g) Garaje y aparcamiento: Situación 1. h) Terciario alojamiento de turismo rural.</p>



Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible · MM Sierra de Gata

Artículo 20.2 de las NNSS, se incluye como uso permitido el terciario alojamiento rural.

Redacción actual	Redacción MP11
<p>Artículo 20. Condiciones particulares de la zona EDIFICACIÓN MIXTA</p> <p>2. Condiciones particulares de uso. Los usos permitidos en esta zona son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Residencial: Categorías 1 y 2.b) Comercial: Situación 1.c) Oficinas y Servicios: Situaciones 1 y 2.d) Industrial: Categoría 1 en situación 1.e) Almacenes: Situación 1.f) Instituciones y público: Categorías 1, 3, 4, 5 y 6 en situación 2, categoría 2 en situación 1 y categoría 7 en situación 1 y 2.g) Garaje y aparcamiento: Situación 1.	<p>Artículo 19. Condiciones particulares de la zona EDIFICACIÓN MIXTA</p> <p>2. Condiciones particulares de uso. Los usos permitidos en esta zona son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Residencial: Categorías 1 y 2.b) Comercial: Situación 1.c) Oficinas y Servicios: Situaciones 1 y 2.d) Industrial: Categoría 1 en situación 1.e) Almacenes: Situación 1.f) Instituciones y público: Categorías 1, 3, 4, 5 y 6 en situación 2, categoría 2 en situación 1 y categoría 7 en situación 1 y 2.g) Garaje y aparcamiento: Situación 1.h) Terciario alojamiento de turismo rural.

Artículo 21.2 de las NNSS, se incluye como uso permitido el terciario alojamiento rural.

Redacción actual	Redacción MP11
<p>Artículo 19. Condiciones particulares de la zona UNIFAMILIAR ADOSADA</p> <p>2. Condiciones particulares de uso. Los usos permitidos en esta zona son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Residencial: Categorías 2.	<p>Artículo 19. Condiciones particulares de la zona UNIFAMILIAR ADOSADA</p> <p>2. Condiciones particulares de uso. Los usos permitidos en esta zona son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Residencial: Categorías 2.b) Terciario alojamiento de turismo rural.



Cód. Validación: 4WS4FW6WAHFK9P703GQWCDTM7 | Verificación: <https://sierradegata.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 13

Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible · MM Sierra de Gata

Artículo 28, se modifica de acuerdo al artículo 77.3 del Reglamento Lotus teniendo en cuenta que el uso terciario alojamiento rural se exime de formar nuevo tejido urbano y se incluye apartado 2 sobre distancia al límite de suelo urbano o urbanizable para modificar artículo 78.c del Reglamento Lotus.

Redacción actual	Redacción MP11
<p>ART 28 Definición de núcleo de población.</p> <p>Las condiciones que se establecen para la no formación de núcleo de población en Suelo no Urbanizable son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">a) La parcela a la que quedará afecta una vivienda tendrá una superficie y dimensiones mínimas variables según cada zona en que se subdivide el Suelo No Urbanizable.b) El retranqueo mínimo de la vivienda respecto a los límites de la propiedad será al menos de 15 m.c) La distancia entre viviendas será al menos de 50 m aún cuando estén situadas dentro de la misma parcela.d) No se permite que en un círculo de 100 m de radio existan más de tres viviendas.e) No se permite que en un círculo de 200 m de radio existan más de seis viviendas.f) Para la verificación de las condiciones d) y e) de este artículo, el centro de los círculo a que se refieren podrán ubicarse en cualquier punto del suelo no urbanizable.g) La distancia mínima de cualquier vivienda en suelo no urbanizable al límite del suelo urbano será al menos de 100 m.	<p>ART 28 Definición de riesgo de formación de nuevo tejido urbano.</p> <p>1. Se entenderá que existe riesgo de formación de nuevo tejido urbano cuando se presenten alguna de las siguientes circunstancias:</p> <ul style="list-style-type: none">a) La existencia o realización de parcelaciones urbanísticas.b) Realización de instalaciones o infraestructuras colectivas de carácter urbano, o redes destinadas a servicios de distribución y recogida.c) Realización de edificaciones, construcciones o instalaciones con indicadores de densidad y ocupación, o con tipologías propias del suelo urbano.d) La existencia de tres edificaciones destinadas a usos distintos de los vinculados a la naturaleza del suelo rústico y uso terciario alojamiento de turismo rural, que resulten inscritos, total o parcialmente en un círculo de 150 m de radio, medido en proyección sobre el plano horizontal. Entre estas edificaciones se considerarán en todo caso las de uso residencial y no se considerarán los conjuntos de edificaciones situados en una misma parcela que integren una única unidad de producción, que se computarán como una sola edificación a efectos del citado recuento. <p>2. En suelo rústico las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta de uso terciario alojamiento de turismo rural no contarán con limitación de distancia al límite del suelo urbano o urbanizable.</p>



Cód. Validación: 4WS4FW6WAHF9P703GQWCDTM7 | Verificación: <https://sierradegata.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 13

Documento 5: Documentación gráfica.

No se varía la documentación gráfica actual de las Normas Subsidiarias.

