



III OTRAS RESOLUCIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 27 de mayo de 2010, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU IND 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Hervás. (2010062023)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 27 de mayo de 2010, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, el artículo único.2 del Decreto del Presidente 29/2007, de 28 de septiembre, y el art. 3, séptimo, del Decreto 299/2007, de 28 de septiembre, por el que se extingue la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Hervás no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, —LSOTEX—).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Su contenido documental mínimo se encuentra previsto en el art. 75 de la LSOTEX y arts. 56 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del arts. 71 de la LSOTEX, y a las limitaciones y estándares establecidos en el art. 74 de este mismo cuerpo legal.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

A C U E R D A :

- 1.º) Aprobar definitivamente el Plan Parcial epigrafiado.
- 2.º) Publicar, como Anexo a este acuerdo, sus Ordenanzas Reguladoras.



A los efectos previstos en el art. 79,2,b de la LSOTEX, el Municipio deberá disponer, en su caso y si procede, el contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la LRJAP y PAC), y sólo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

MIGUEL ÁNGEL CAMPOS RODAS

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

A N E X O

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1. INFORMACIÓN.

1.1.1. NATURALEZA JURÍDICA, OBJETO, ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DETALLADA.

1.1.2. LOCALIZACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS.

1.1.3. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

1.1.4. ESTRUCTURA JURÍDICA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

1.1.5. APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA.

1.1.6. CONDICIONANTES ESTABLECIDOS POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO: INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1.1.7. MARCO URBANÍSTICO. AFECCIONES SECTORIALES.

1.1.8. ESTUDIO ECONÓMICO.

1.2. FUNDAMENTACIÓN.

1.2.1. OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

1.2.2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

1.2.3. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

1.2.4. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

Anexo I: Ficha de planeamiento.

Anexo II: Estudio Jurídico-registral de propiedades.

Anexo III: Cuadro resumen de superficies.



2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.

2.1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

2.1.1. CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO.

Artículo 1. Objeto.

Artículo 2. Tipos de edificación.

Artículo 3. Solar, parcela y ocupación de parcela.

Artículo 4. Alineaciones.

Artículo 5. Rasantes.

Artículo 6. Retranqueos.

Artículo 7. Frente de solar.

Artículo 8. Fondo de solar.

Artículo 9. Fondo edificable.

Artículo 10. Alturas.

Artículo 11. Superficies.

Artículo 12. Edificabilidad.

Artículo 13. Espacio abierto privado.

Artículo 14. Espacio libre privado.

Artículo 15. Entrantes, salientes y vuelos.

Artículo 16. Servicios, instalaciones y accesorios de la edificación.

Artículo 17. Conservación de instalaciones, servicios, parques, jardines y espacios libres.

2.1.2. CONDICIONES GENERALES DE USO E HIGIENE EN LA EDIFICACIÓN.

Artículo 18. Usos de la edificación.

Artículo 19. Disposiciones generales.

Artículo 20. Uso de aparcamiento y servicios del automóvil.

Artículo 21. Uso residencial.

Artículo 22. Uso industrial.

Artículo 23. Uso Terciario/comercial.

Artículo 24. Uso de oficinas.

Artículo 25. Equipamientos: cultural, espectáculos, salas de reunión, sanitario, religioso, deportivo y espacios libres.

2.1.3. CONDICIONES ESTÉTICAS Y MEDIOAMBIENTALES.

Artículo 26. Condiciones generales.

Artículo 27. Condiciones particulares.

2.2. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

2.2.1. RED VIARIA.

2.2.2. INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

2.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENANZAS EDIFICATORIAS:

2.3.1. Ordenanza IC "INDUSTRIA COMPATIBLE".



2.3.2. Ordenanza "TC" TERCIARIO COMPATIBLE.

2.3.3. Ordenanza "TG" TERCIARIO GENÉRICO.

2.3.4. Ordenanza "DG" DOTACIONAL GENÉRICO.

2.3.5. Ordenanza "PJ" PARQUES Y JARDINES.

ESTUDIO ABREVIADO DE IMPACTO AMBIENTAL

INTRODUCCIÓN

ANTECEDENTES

OBJETO

SITUACIÓN

EXAMEN DE ALTERNATIVAS

JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

PRINCIPALES ACCIONES CAUSANTES DE IMPACTO

DESCRIPCIÓN DE ACCIONES Y FACTORES

IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS PRODUCIDOS

CONCLUSIONES

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1. INFORMACIÓN

1.1.1. NATURALEZA JURÍDICA, OBJETO, ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DETALLADA.

El presente documento, formulado a iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Hervás, tiene carácter de Plan Parcial de Ordenación, y complementa, mejora y desarrolla, las determinaciones contenidas en las NNSSMM de Hervás.

La elaboración del Presente documento se realiza por Don José Luis Galindo Rubio, arquitecto colegiado con el número 307343 del Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura, en representación de Espacyo Arquitectura, SLP.

Los terrenos que nos ocupan, se encuentran actualmente clasificados según las vigentes NNSSMM de Hervás como Suelo Urbanizable.

Tal y como establece el art. 71 de la LSOTEX y 52 del REPLANEX el Plan Parcial de Ordenación tiene por objeto la ordenación detallada de sectores completos de suelo urbanizable que no se hubiera establecido ya en los Planes Generales Municipales y el complemento o la mejora de la establecida en éstos a través de la correspondiente modificación, con el objeto de optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, justificándose en las directrices garantes del modelo territorial establecido en el correspondiente Plan General Municipal.

Por lo tanto y a los efectos del cumplimiento de lo establecido en el art. 71.2 de la LSOTEX y 55 del REPLANEX, este Plan Parcial de Ordenación tiene por objeto lo siguiente:



- El trazado de la red de comunicaciones propias del sector, detallando sus alineaciones y rasantes y las características de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto por las NNSS. Señalamiento indicativo del perímetro geométrico del Sector y de la unidad de actuación urbanizadora de acuerdo con una secuencia lógica de desarrollo, definiendo además las condiciones objetivas para su incorporación al proceso de urbanización.
- La ordenación urbanística, señalando los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas.
- El establecimiento de una única Unidad de Actuación, señalando las condiciones objetivas y funcionales de la puesta en servicio de la misma.
- La fijación de reservas para dotaciones públicas de acuerdo a los estándares mínimos establecidos en el art. 74 de la LSOTEX y en el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.
- La precisión de las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones, así como la resolución de su enlace con las redes municipales existentes.

Las determinaciones contenidas en el presente Documento, y en especial las que se establecen en las Normas de Ordenación, serán de aplicación para el ámbito territorial del mismo en todo lo que no se oponga al planeamiento de rango superior, y sin perjuicio de la legislación sectorial aplicable.

De otro lado, el contenido del presente documento comprende, consecuentemente: Los planos de Información y de Ordenación; los estudios justificativos necesarios para la ordenación detallada del ámbito (incluido el Estudio Jurídico-Registral de las propiedades afectadas); así como las determinaciones de los servicios y las ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución.

La cartografía base actualizada es la de las vigentes NNSSMM facilitada por los servicios técnicos municipales de urbanismo de Hervás así como levantamiento topográfico del SAU IND 1 realizado.

1.1.2. LOCALIZACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS.

Los terrenos que nos ocupan se encuentran situados al N.O. del casco urbano de Hervás (Cáceres), justo en el cruce de la Nacional 630 con la carretera que une Hervás con la N-630 dirección Baños de Montemayor, según se describe en la documentación gráfica adjunta.

Los terrenos destinados a acoger este SAU tienen una superficie bruta según levantamiento topográfico de 164.757,11 m², de los cuales 1.988,56 corresponden a la carretera que une Hervás con la N-630 dirección Baños de Montemayor.

El paraje, de escasa pendiente, hacia el Suroeste y Noroeste, presenta un estrato herbáceo está bastante degradado no existiendo por tanto valores ambientales que deban ser respetados en esta zona, sino más bien por su menor valor comparativo con respecto al norte municipal han llevado a su clasificación como suelos urbanizables destinados a albergar usos residenciales.

PAISAJE.

El paisaje de la zona se caracteriza por la presencia de praderas, pobladas por fresnos en los linderos. No existen cursos de agua importantes en la zona de los trabajos.

**OROGRAFÍA.**

Sistema Central, Montes Tras la Sierra, de relieve ondulado con abruptos rocosos y abundantes afloramientos de granito.

HIDROGRAFÍA.

Las aguas de escorrentía y abundantes arroyos de la zona vierten al río Ambroz de la cuenca del Tajo.

SUELO.

Arenoso-franco a franco-arenoso. Algunos elementos gruesos, pedregrosidad media, rocosidad alta, Ph en superficie 6,1. Drenaje interno rápido, escorrentía rápida, Tierras pardas sobre materiales ígneos.

CLIMA.

Generalidades.

Se caracteriza por sus veranos calurosos e inviernos fríos, aunque no en extremo, temperaturas propias de un clima continental. Los datos meteorológicos que se consignan corresponden a la estación meteorológica de Hervás:

DESCRIPCIÓN	UNIDADES
Temperatura media anual de máximas absolutas	35,5 °C
Temperatura media anual de máximas	21,4 °C
Temperatura media anual de medias	15,9 °C
Temperatura media anual de mínimas	10,3 °C
Temperatura media anual de mínimas absolutas	-3,6 °C
Periodo libre de heladas	29/04 a 12/12

La precipitación media anual es de unos 970,5 mm y la evapotranspiración potencial de orden de 649,0 mm/año, siendo agosto el mes con valores más altos (179,4 mm/mes), resultando un saldo hídrico positivo de 321,5 mm.

FLORA.

Especies arbóreas.

La especie más abundante en la zona es el fresno. Las especies forestales del entorno del paraje son roble melojo (*Quercus pyrenaica*) y castaño (*Castanea sativa*) mayoritariamente.

Las especies frutales del entorno del paraje son cerezo (*Prunus avium*), vid (*Vitis vinifera*), higuera (*Ficus carica*) y olivo (*Olea europaea*) mayoritariamente.

Especies arbustivas y subarbustivas:

En torno al paraje se pueden encontrar especies arbustivas de densidad media. Destacan especies como brezos, zarzas y helechos.



Especies herbáceas:

Ciertas especies vivaces y anuales como *Poa bulbosa*, *Agrostis castellana*, *Trifolium subterraneum*, etc.

FAUNA.

Entre las especies que pueden ser divisadas en el paraje, aunque no en la parcela de actuación, pueden destacarse las siguientes:

- Anfibios: tana común, sapo común y salamandra entre otros.
- Reptiles: salamanquesa común, lagartija cenicienta, culebra bastarda, etc.
- Mamíferos: erizo, murciélago común, conejo, liebre, topo, ratón de campo, etc.
- Aves: cigüeña blanca, milano negro, perdiz común, tórtola común, paloma torcaz, etc.

1.1.3. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

En la actualidad los terrenos comprendidos en el sector tienen uso agrícola aunque en precario, constituyendo una amplia zona de erial y suelos en barbecho.

Se constata la existencia de una pequeña casta agropecuaria de unos 132 m², así como la existencia de redes de saneamiento, abastecimiento, telefonía y una línea de alta tensión aérea dentro de la zona de actuación.

1.1.4. ESTRUCTURA JURÍDICA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Se aporta estudio Jurídico-Registral de las propiedades afectadas por el Sector de Suelo Urbanizable SAU IND 1 cuyos datos se resumen a continuación (ver Anexo II).

— Finca aportada n.º 1:

Titular: Ayuntamiento de Hervás.

Referencia Catastral Parcela 359, Polígono 10.

Superficie tras levantamiento topográfico 119.313 m².

— Finca aportada n.º 2:

Titular: María del Carmen Muñoz Lomo en representación de Mansila, SL.

Referencia Catastral Parcela 359, Polígono 10.

Superficie tras levantamiento topográfico 19.000 m².

— Finca aportada n.º 3:

Titular: María del Carmen Muñoz Lomo en representación de Mansila, SL.

Referencia Catastral Parcela 18, Polígono 10.

Superficie tras levantamiento topográfico 21.343 m².

Nota. La relación de propiedades y fincas aportadas se realiza en virtud del convenio urbanístico firmado para la reclasificación y cesión de terrenos al ayuntamiento de Hervás. Esta tabla carece de valor normativo alguno y se formula únicamente como referencia del número de propietarios y de las superficies de las fincas afectadas.



1.1.5. APTITUD DE LOS TERRENOS PARA SU UTILIZACIÓN URBANA.

El SAU IND 1, está rodeado y limitado según las vigentes NNSSMM por suelos no urbanizables Tipo 3, es decir, Suelo No Urbanizable Genérico.

Las normas subsidiarias de Hervás clasifican estos terrenos como suelos urbanizables denominándolos SAU IND 1 y definiendo estos terrenos, por su situación, como suelos aptos para ser objeto de transformación mediante su urbanización con el fin de servir de soporte a una nueva área de reserva de suelo industrial y terciario, así como de dotaciones, y demás equipamientos comunitarios.

Se adecuan además a la dinámica y demanda de transformación del Municipio siendo por lo tanto idóneos para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible.

1.1.6. CONDICIONANTES ESTABLECIDOS POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO: INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Las Normas Subsidiarias de Hervás en su artículo 167.Bis establecen las siguientes condiciones para el Sector de suelo urbanizable SAU IND.

Artículo 167 Bis. SAU Ind 1.

1. Denominación: SAU IND 1.
2. Definición: Nueva área de reserva de suelo industrial y terciario.
3. Usos Globales: Uso principal Industrial y uso compatible terciario. El Plan Parcial deberá crear una nueva ordenanza reguladora tanto del uso industrial como del uso terciario.
4. Superficie Bruta aproximada: 164.757,11 m². Superficie del sector a efectos de cálculo de aprovechamientos (164.757,11 m² - 1.988,56 m² de carretera existente) = 162.768,55 m².
5. Cesiones, sistemas locales y equipamientos: La reserva de suelo dotacional público, excluido el viario será como mínimo del quince por ciento de la superficie ordenada, en la siguiente proporción 2/3 destinados a zonas verdes y 1/3 destinado a dotacional. Art. 28.1.c REPLANEX.

Se reservarán plazas de carácter privado en la siguiente proporción: Una plaza por cada 100 m² de superficie construida. Art. 28.1.d.1.2.

Se reservarán plazas de carácter público, a localizar en espacios públicos anejos o no al viario, en número equivalente a una plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable, debiendo cumplirse las reservas mínimas de plazas que establezca la legislación vigente en materia de accesibilidad. Art. 28.1.d.2.
6. Sistemas de actuación. Compensación y Cooperación.
7. Objetivo de planeamiento. Dotar al municipio de una reserva de suelo industrial y terciario.
8. Parámetros urbanísticos.
 - 8.1. Aprovechamiento medio del sector: 0,70 m²/m².
 - 8.2. Techo máximo edificable industrial: 85.453,48 m².
 - 8.3. Techo máximo edificable terciario: 28.484,50 m².

**9. Observaciones:**

Será necesaria la redacción del correspondiente Plan Parcial como documento de desarrollo previo o simultáneo a la formulación y tramitación del correspondiente Programa de Ejecución que desarrolle las distintas unidades de ejecución en que pueda ser dividido el sector en cuestión.

El Plan Parcial deberá ajustarse en su contenido a los estándares mínimos de calidad y cohesión urbana establecidos en el art. 74 de la LSOTEX, y a lo dispuesto en el vigente Reglamento de Planeamiento de Extremadura en sus artículos 28 al 30.

El Plan Parcial deberá reflejar en su desarrollo el contenido del convenio firmado entre los propietarios de los terrenos aportados y el Ayuntamiento de Hervás.

El Plan Parcial podrá dividir el Sector en tres Unidades de Actuación.

Porcentaje mínimo de cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento 10%.

Ficha Resumen

SUELO URBANIZABLE	
SAU	IND 1
Superficie Bruta del sector.	164.757,11 m²
Superficie del sector a efectos de calculo de aprovechamientos (164.757,11 m ² - 1.988,56 m ² de carretera existente)	162.768,55 m²
Usos: <ul style="list-style-type: none">• Principal: Industrial• Compatible: Terciario El Plan Parcial deberá crear una nueva ordenanza reguladora tanto del uso industrial como del uso terciario.	
APROVECHAMIENTO	
Aprovechamiento medio sector	0,70 m²/m²
Aprovechamiento edificable total	113.937,98 m²
Techo máximo edificable industrial	85.453,48 m²
Techo máximo edificable terciario	28.484,50 m²
CESIONES: SISTEMAS LOCALES y EQUIPAMIENTOS	
<ul style="list-style-type: none">• La reserva de suelo dotacional público, excluido el viario será como mínimo del quince por ciento de la superficie ordenada, en la siguiente proporción 2/3 destinados a zonas verdes y 1/3 destinado a dotacional. Art. 28.1.c REPLANEX.• Se reservarán plazas de carácter privado en la siguiente proporción: Una plaza por cada 100 m² de superficie construida Art. 28.1. d.1.2.• Se reservarán plazas de carácter público, a localizar en espacios públicos anejos o no al viario, en número equivalente a una plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable, debiendo cumplirse las reservas mínimas de plazas que establezca la legislación vigente en materia de accesibilidad. Art. 28.1.d.2:	
Sistema de Actuación recomendado: Compensación y Cooperación.	
Observaciones: <p>Será necesaria la redacción del correspondiente Plan Parcial como documento de desarrollo previo o simultáneo a la formulación y tramitación del correspondiente Programa de Ejecución que desarrolle las distintas unidades de ejecución en que pueda ser dividido el sector en cuestión.</p> <p>El Plan Parcial deberá ajustarse en su contenido a los estándares mínimos de calidad y cohesión urbana establecidos en el Art. 74 de la LSOTEX, y a lo dispuesto en el vigente Reglamento de Planeamiento de Extremadura en sus artículos 28 al 30.</p> <p>El Plan Parcial deberá reflejar en su desarrollo el contenido del convenio firmado entre los propietarios de los terrenos aportados y el Ayuntamiento de Hervás.</p> <p>El Plan Parcial podrá dividir el Sector en tres Unidades de Actuación.</p> <p>Porcentaje mínimo de cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento 10 %</p>	



1.1.7. MARCO URBANÍSTICO. AFECCIONES SECTORIALES

Las NNSSMM de Hervás clasifica estos terrenos con la categoría de Suelo Urbanizable, quedando vinculados al destino resultante de su clasificación, calificación y al régimen urbanístico previsto en este documento de ordenación detallada.

A su vez, todos los sujetos, públicos y privados quedarán obligados al cumplimiento de todas las disposiciones del Plan Parcial siendo nula cualquier reserva de dispensación.

Con el desarrollo planteado se ofrecen, en consecuencia, alternativas de suelo de uso industrial y terciario, lo cual se justifica, entre otras razones, por la escasa oferta de este tipo de suelo y la demanda potencial del Núcleo, ofreciéndose además la oportunidad de dotar al municipio con nuevos equipamientos, usos terciarios y zonas verdes, consolidando y potenciando además el papel estructurante que esta zona industrial debe jugar en su relación con el conjunto urbano de Hervás.

En cumplimiento del Informe de fecha de 25 de enero de 2008 emitido por la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura, el promotor de la actuación se compromete en el desarrollo posterior a proyectar e incluir con carácter vinculante la ejecución de la obra de acondicionamiento que proceda en su caso en la intersección actualmente existente en la carretera provincial a Hervás con la citada N-630, en estricta aplicación de la normativa sectorial y reglamentaria vigente.

No existen afecciones sectoriales reseñables en el área objeto de actuación.

1.1.8. ESTUDIO ECONÓMICO.

Estudio económico-financiero justificativo de la viabilidad del Proyecto por relación al coste total previsto.

Estudio económico financiero:

GASTOS

GASTOS URBANIZACIÓN

Coste de urbanización	
PEM	2.562.804,30
GG y BI (19%)	486.932,81
Total PEC	3.049.737,11
Honorarios facultativos	
Estudio geotécnico	3.000,00
Estudio de impacto ambiental	1.000,00
Proyecto de Urbanización y Direcciones de Obra	100.000,00
Gastos Gestión (2,5% sobre puntos anteriores)	78.843,42
Total:	3.232.580,53

**COSTE DE LOS TERRENOS**

Terrenos adquiridos por convenio	0,00
----------------------------------	------

COSTE DE CONSTRUCCIÓN

Nave Industrial	85.453,48 m ² x 250 €/m ²	21.363.370,00
Comercial Terc.	28.484,50 m ² x 350 €/m ²	9.969.575,00
Total:		31.332.945,00

GASTOS VARIOS

Notario	18.000
Registro	20.000
Honorarios facultativos de Edificación	740.000
Licencia de obras	626.658
Gastos financieros	730.710
Gastos varios por edificación	50.000
Gastos por derechos de acometidas	50.000
Seguro decenal	122.801
Comercialización	386.000
Total	2.744.169

GASTOS

1. Gastos de urbanización	3.232.580,53
3. Coste de construcción	31.332.945,00
4. Gastos varios	2.744.169,00
Total	37.309.694,53

INGRESOS**VENTAS**

Naves Industriales	85.453,48 m ² x 350 €/m ²	29.908.718,00
Comercial Terciario	28.484,50 m ² x 400 €/m ²	11.393.800,00
Total		41.302.518,00

**BENEFICIO**

VENTAS	41.302.518,00
GASTOS	37.309.694,53
Diferencia	3.992.823,47
% sobre ventas	9,67%

Nota. Este estudio carece de valor normativo alguno y se formula únicamente como aproximación a la viabilidad económica de la actuación.

1.2. FUNDAMENTACIÓN**1.2.1. OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.****— Determinaciones de las NNSSMM.**

Por lo dicho hasta el momento, la ordenación propuesta deberá ajustarse a los términos establecidos en la ficha que plantea como principal el uso industrial combinado con el uso terciario como compatible.

Además, se pretende la creación de nuevas ordenanzas reguladoras de la edificación en el ámbito de este Plan Parcial, que serán la "IC" Industria Compatible, la ordenanza "TG" Terciario Genérico, la ordenanza "TC" Terciario Compatible, "DG" Dotacional Genérico y "PJ" Parques y Jardines, para dar respuesta a las exigencias de la propia norma.

En la propuesta de ordenación detallada de este Plan Parcial se opta por delimitar únicamente una única Unidad de Actuación la UA SAU IND 1 incluida en el sector SAU IND 1 cuyo aprovechamiento medio o edificabilidad bruta como se define en las NNSSMM es de 0,70 m²t/m²s (lo que equivale a un techo máximo edificable fijado en 113.937,98 m²t) aplicado sobre la superficie de los terrenos obtenida a través del levantamiento topográfico.

Como ya se ha descrito se propone la delimitación de una única unidad de actuación incluyendo en ella la superficie total ordenada por la actuación, originando por lo tanto un desarrollo urbanístico unitario del conjunto.

— Conveniencia y oportunidad.

La UA SAU IND 1 se configura por lo tanto como una Unidad de Actuación que abarca la totalidad de los terrenos del sector, estableciendo un grado de definición suficiente en su ordenación así como en sus condiciones de desarrollo.

Con carácter general se establece para la UA una ordenación consistente en:

- La Clasificación y Calificación del Suelo estableciendo los usos pormenorizados (principales y compatibles) y ordenanzas tipológicas por manzanas edificables.
- El establecimiento de una trama viaria vertebradora de todo el sector entre sí y que garantiza la correcta conexión con la trama viaria del sector con el suelo urbano y resto del término.
- La localización de reservas para dotaciones públicas (zonas verdes y dotaciones) de acuerdo a los estándares mínimos establecidos en el art. 74 de la LSOTEX y art. 28 del REPLANEX.



- El establecimiento de un aprovechamiento medio "Am" para el sector de 0,70 m²/m².
- El Aprovechamiento Urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios de los suelos de la UA será el resultado de restar al Aprovechamiento Urbanístico el 10% del mismo correspondiente a la Administración Actuante.

Por otro lado, y como consecuencia de la aplicación de estos criterios anteriores la UA organiza su ordenación pormenorizada para todo el sector, es decir, se resuelve completamente la ordenación interior de la misma, identificando dotaciones públicas de menor rango así como determinaciones normativas referidas a distingos parámetros urbanísticos con el fin de dotar de mayor flexibilidad a la propia ordenación, y poder responder más eficazmente a las necesidades que se generen en el desarrollo urbanístico del mismo.

Bajo estas premisas el Documento se redacta, para conseguir un aprovechamiento racional de los espacios destinados a servir de soporte a las manzanas edificables y para distribuir de manera efectiva, las Dotaciones Públicas y Espacios Libres propuestos, originando equipamientos coherentes tanto por su dimensión como por su disposición dentro de la trama urbana.

La red viaria interior de la UA, garantizará la accesibilidad al núcleo, y su movilidad interior, buscando la integración de las edificaciones futuras en el tejido urbano característico del municipio, evitando así discontinuidades en el mismo.

— Fines y objetivos.

- Resolver e identificar las cesiones y reservas marcadas por la ordenación detallada propuesta en el Plan Parcial como consecuencia de la aplicación del art. 74 de la LSOTEX y 28 del REPLANEX, es decir los terrenos no lucrativos, sistemas y dotaciones públicas.
- Facilitar la consecución del aprovechamiento objetivo dentro de la UA SAU IND 1.
- Facilitar la consecución del derecho al aprovechamiento urbanístico que se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

1.2.2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

— Red viaria y trama urbana.

La red viaria continúa las directrices que establece el Planeamiento, en cuanto a las conexiones pretendidas como anteriormente ya se ha descrito.

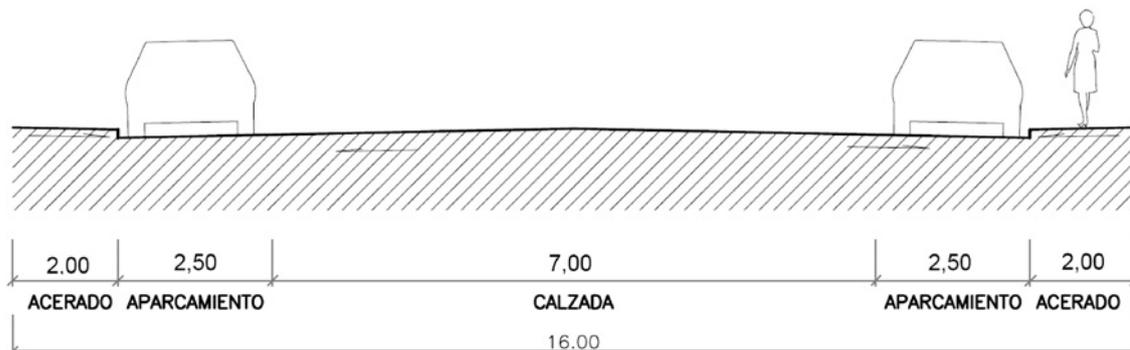
Se propone el establecimiento de una rotonda de acceso sobre la carretera que une Hervás con la N-630 dirección Baños de Montemayor, de ésta sale un viario principal, como eje vertebrador de todo el sector, que garantiza además la correcta conexión con las distintas zonas del mismo. Perpendicular a este eje se disponen otros de similares características con el fin de poder establecer una malla cerrada viaria que garantice la movilidad interior.

Las secciones establecidas para los viarios son las siguientes:

Sección AA:

La sección total de 16 metros de anchura propuesta para este viario se compone de una anchura de calzada de 7,00 metros, 2,50 metros de espacio para aparcamientos a un lado

y 2,50 m al otro, que darán cumplimiento a la necesidad de disponer los anexos a la vía pública y acerados de 2,00 metros a ambos lados, de anchura suficiente para alojar bajo ellos los servicios e infraestructuras previstos.



SECCIÓN TRANSVERSAL DE CALLE TIPO

La jerarquía adoptada para los viales diferencia las vías colectoras de la red local considerando las funciones de distribución, el uso industrial o dotacional.

Los radios de giro aplicados consideran la maniobrabilidad de los distintos tipos de turismo y camiones, asignando los apropiados para los viales principales, para el caso de que sea necesario el acceso al transporte público. La reserva de aparcamiento se atiende al criterio de facilidad de maniobra, con el fin de proteger la fluidez en la circulación.

Las rasantes establecidas respetan las determinaciones del Reglamento de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

Finalmente, tal como se dibuja en los planos de replanteo de la red viaria, los puntos de conexión con los viales existentes mantendrán las cotas altimétricas que presentan en la actualidad, procurando adecuar en consecuencia las rasantes de la nueva red viaria y el trazado y características de las nuevas redes de saneamiento a dichas cotas.

— Usos propuestos.

Tal y como se recoge en los planos de ordenación, los usos propuestos se distribuirán conforme a las zonas de ordenación establecidas en las UA SAU Ind 1 de la siguiente manera:

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA/ORDENANZA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO
Industria Compatible IC	Industrial	Terciario
Terciario Compatible TC	Terciario	Industrial
Terciario Genérico TG	Terciario	Equipamiento
Dotacional Genérico DG	Equipamiento	Terciario
Parques y Jardines PJ	Zonas Verdes	Equipamiento



Los usos propuestos se registrarán por las siguientes ordenanzas de aplicación que permiten consumir las edificabilidades de manera acorde con los usos pretendidos:

- Industria Compatible – IC.

Definición: Regula la construcción de naves de pequeño y medio tamaño con ocupación parcial del solar, en los que se permite el adosamiento de naves a sus linderos.

- Terciario Genérico – TG.

Definición: Se define como uso terciario genérico el desarrollado en locales de servicio al público, tales como el comercial, hostelería, sucursales bancarias, etc.

- Terciario Compatible – TC.

Definición: Se define como uso terciario compatible con el uso industrial en polígonos.

- Equipamiento Comunitario Genérico – EG.

Definición: Corresponde a aquellas actividades de carácter privado o público destinadas a la enseñanza y la cultura, la sanidad y asistencia o el ocio colectivo y restantes servicios públicos comunitarios, así como a espacios libres de edificación destinados a jardines, zonas verdes y zonas de juegos.

- Parques y Jardines - PJ.

Definición: Corresponde a los espacios libres destinados a jardines, zonas verdes y zonas de juegos.

La edificabilidad neta será resultado de la distribución que se practique, sobre el parcelario que resulte del Proyecto de Reparcelación, del Techo Máximo edificable, no pudiendo sobrepasarse este límite bajo ningún concepto.

Ahora bien, la redistribución de edificabilidades entre las parcelas de las manzanas resultantes no exime del cumplimiento del resto de las ordenanzas a las que se sujeta la edificación.

Consecuentemente más adelante, en el apartado de Normativa Urbanística, se describirán los artículos relativos a la Ordenanza de Edificación de cada zona.

— Justificación del cumplimiento del art. 74 de la LSOTEX, Estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas y 28 del REPLANEX.

La Ley del suelo 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en su artículo 74 nos define las reservas para dotaciones públicas en la ordenación de nuevos desarrollos urbanos.

Por otro lado el art. 28 del reglamento de Planeamiento de Extremadura establece los límites de la atribución de aprovechamiento y reservas dotacionales en suelo urbanizable.

- Art. 28.1.c.

Reserva suficiente y proporcionada de suelo para dotaciones públicas excluido el viario que será como mínimo el 15% de la superficie ordenada destinando dos tercios de esa reserva a zona verde.



15% de 164.757,11 m ²	24.713,56 m ² para suelo dotacional
2/3 de 24.713,56 m ²	16.475,71 m ² para zonas verdes
1/3 de 24.713,56 m ²	8.237,85 m ² para equipamientos públicos

- Art. 28.1.d.1.2.

Plazas de carácter privado.

Basándonos en los cálculos definidos en la memoria para esta zona en cuanto a la reserva de aparcamientos se establece una plaza por cada 100 m² de superficie construida, por lo que en nuestro caso tendremos:

$$113.937,98 \text{ m}^2/100 = 1.140 \text{ plazas.}$$

Estas 1.140 plazas privadas se establecerán en el interior de las edificaciones con destino industrial y terciario.

Plazas de carácter público.

Se establece una plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable.

$$113.937,98/200 = 570 \text{ plazas.}$$

En nuestro caso se dispondrá aneja a la red viaria un total de 570 plazas (artículo 74.2.2.d de la Ley del suelo 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura).

En total se disponen 570 plazas anexas a los viales propuestos (así se refleja en la documentación gráfica adjunta) para así responder mejor a las necesidades de aparcamiento. El diseño y dimensiones de las plazas aparecen en la documentación gráfica adjunta a este documento.

Se establece la reserva mínima de plazas que establece la legislación vigente en materia de accesibilidad.

En resumen, en este documento se plantean reservas de suelo dotacional que se adaptan a los mínimos establecidos en el art. 74 de la LSOTEX y que a continuación se describen.

- Art. 30.

— Distribución y cualificación de los Espacios Libres.

Los espacios libres, pertenecientes al sistema local de zonas verdes PJ Parques y Jardines, ocupan una superficie de 16.562,12 m² acorde a lo dispuesto tanto en tamaño como en disposición a lo establecido el art. 30 del REPLANEX.

- Se establecen dos zonas de jardines, una 8.347,12 m² y otra de 8.215,00 m². En ambas se puede inscribir un círculo de 30 metros de diámetro.



— Equipamientos.

Se destina a equipamientos comunitarios genéricos calificados con la ordenanza de aplicación DC en el presente documento, un total de 8.238,23 m² destinados a ese uso los cuales se localizan únicamente en dos parcelas con el fin de conseguir un equipamiento coherente por su dimensión como por su disposición dentro de la trama urbana, todo ello acorde a lo establecido el art. 74.2.2.b de la LSOTEX.

— Tabla comparativa

	LSOTEX UA	SAU Ind 1
Espacios Libres	16.475,71 m ²	16.562,12 m ²
Equipamientos	8.237,85 m ²	8.238,23 m ²
Total	24.713,56 m ²	24.800,35 m ²

Se observa que las reservas dotacionales superan ligeramente las establecidas por la LSOTEX.

— Cuadro de Superficies.

Manzana	Usos	Ordenanza	Superficie m ²	Edificabilidad Lucrativa m ²
M1	Terciario	TC	19.000,00	13.233,04
	Dotacional	PJ	264,80	0,00
M2	Industrial	IC	6.489,95	7.870,23
	Dotacional	DG	7.337,54	0,00
	Dotacional	DG	900,69	0,00
M3	Industrial	IC	29.221,10	35.435,85
M4	Industrial	IC	13.645,90	16.548,11
	Dotacional	PJ	8.347,12	0,00
M5	Industrial	IC	13.066,92	15.845,99
M6	Industrial	IC	8.042,77	9.753,30
	Dotacional	PJ	8.215,00	0,00
M7	Terciario	TG	21.898,04	15.251,46
Viaríos	Dotacional	-	25.801,58	0,00
Carretera	SG	-	2.525,70	0,00
TOTAL			164.757,11	113.937,98

1.2.3. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

— Red de saneamiento.

Se podrá optar por el sistema separativo de redes para evacuación de aguas residuales y pluviales.

Hay que posibilitar el desagüe del terreno al colector existente mediante la realización de las canalizaciones, las arquetas y acometidas necesarias.



El trazado de la red de saneamiento horizontal, que es necesario realizar, se efectúa con pendientes mínimas del 1,0%, y se realizará con tubos de sección según cálculo.

En el interior de los terrenos se instalarán sumideros, con rejillas de fundición, para la recogida separativa de aguas de lluvia y riego, con una separación máxima de 50 m y que acometen a los pozos de registro con separación máxima de 50 metros. Las aguas residuales serán bombeadas mediante estación de bombeo que se instalará al efecto.

— Red de Abastecimiento de agua.

El abastecimiento de agua a las parcelas se realizará conectando a la red municipal existente, que será necesario desviar a través de los viarios que se proyectan, para lo cual el ayuntamiento proveerá en el límite de los terrenos abastecimiento de agua con caudal, sección y presión suficiente.

El suministro de agua se encuentra a una cota que teóricamente puede dotar de suministro a las parcelas, siendo aconsejable, si fuera necesario, la instalación de un grupo de presión en la red de distribución.

A partir de este punto de conexión se deberá desarrollar toda la nueva red de abastecimiento para dar servicio a las parcelas, discurriendo por los viarios de nueva formación, red que se dimensionará en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Hidrantes de Incendios: La instalación de Hidrantes de Incendios cumplirá en lo que se refiere a sus características y exigencias funcionales, con las prescripciones contenidas en la legislación vigente.

Red de Riego: Su instalación se ajusta a las exigencias de la legislación vigente. Se ha previsto situar bocas de riego en viales de tal forma que sea accesible a cualquier parte de la calzada con manguera.

— Suministro eléctrico.

Se propone conectar a una red de línea aérea alta tensión existente, a través de los futuros centros de transformación proyectados en el suelo urbanizable, cuyo trazado será necesario enterrar.

La compañía encargada del transporte y suministro de energía a la zona es Iberdrola, SA.

La red de distribución se proyecta trifásica y subterránea, transcurriendo en todo caso por terrenos de uso común. Así pues se proyectan las líneas desde el centro de transformación hasta cada una de las arquetas desde las que en su día se acometerá directamente a las cajas generales de corte y protección de cada nave (centralizadas en el lugar donde finalizan las líneas que nos ocupan).

La red de distribución deberá unir el centro de transformación con cada una de las arquetas desde las que se acometerá directamente y como ya se ha indicado al lugar donde se ha ubicado cada una de las cajas generales de corte y protección de la urbanización, y seguirá el trazado indicado en los Planos del correspondiente Proyecto de Urbanización.



— Red de Alumbrado público.

Para el alumbrado nocturno de las calles se ha proyectado una red de alumbrado. Como conceptos básicos y teniendo en cuenta el uso para el que se ha proyectado, se deberán definir en el correspondiente Proyecto de Urbanización tanto los niveles luminosos medios como la uniformidad de la iluminación en las vías.

La red es subterránea bajo tubo de PVC utilizando conductores de cobre.

— Red de Telecomunicaciones.

Se dotará del servicio telefónico a los terrenos que nos ocupan. Se proyectan las instalaciones de la red en subterráneo.

Para las necesidades futuras de elementos telefónicos en estas parcelas se propone una red de conductos enterrados de PVC y arquetas según normas de la compañía suministradora. La conexión se efectuará a la red existente en el punto indicado por la compañía suministradora.

Para el esquema de la Red de Distribución, que es la red propiamente interior de la urbanización, se han seguido los criterios y métodos expuestos en la Norma: NP-PI-001, Redes Telefónicas en Urbanizaciones y Polígonos Industriales de agosto de 1991 de la Compañía Telefónica.

1.2.4. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

Condiciones particulares del Sector SAU Ind 1.

Datos de la actuación:

Superficie UA SAU Ind 1:	162.768,55 m ²
Aprovechamiento medio:	0,70 m ² /m ²
Superficie máxima Construible:	113.937,98 m ²
Tipología	Nave adosada o exenta
Zonas de ordenación	IC/TC/TG/DG/PJ

Condiciones particulares de IC (Industria Compatible).

- Edificabilidad máxima permitida: 85.453,48 m².
- Altura máxima permitida: 2 plantas.
- Usos permitidos: Los definidos en ordenanza.

Condiciones particulares de TG (Terciario Genérico).

- Edificabilidad máxima permitida: 15.251,46 m².
- Altura máxima permitida: 2 plantas.
- Usos permitidos: Los definidos en ordenanza.
- La ordenación de los terrenos que este Plan Parcial califica con esta ordenanza podrá completarse con la tramitación y aprobación de un Plan Especial de Ordenación.



Condiciones particulares de TC (Terciario Compatible).

- Edificabilidad máxima permitida: 13.233,04 m².
- Altura máxima permitida: 2 plantas.
- Usos permitidos: Los definidos en ordenanza.

Aprovechamiento urbanístico.

Superficie del Sector m ²	Superficie de la UA m ²	Aprovechamiento medio Am m ² /m ²	edificabilidad máxima m ²	Aprov. Urbanístico de los propietarios m ²
164.757,11	162.768,55	0.70	113.937,98	102.544,18

El aprovechamiento real de la UA SAU Ind 1, es el que resulta de la ordenación propuesta por el presente documento, que no debería superar el Techo Máximo Edificable que se cifra en 113.937,98 m² techo (Techo Máximo = Superficie de la UA x Aprovechamiento medio = 162.768,55 m²s x 0,70 m² = 113.937,98 m² techo).

Ahora bien, dicho aprovechamiento real y objetivo de la UA es distinto del llamado aprovechamiento susceptible de apropiación por la propiedad de los suelos ordenados puesto que, como establece la legislación urbanística los propietarios de estos suelos deberán sujetarse al proceso de equidistribución de cargas y beneficios que dispone la Ley.

El Aprovechamiento Urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios de los suelos de la UE será el resultado de restar al Aprovechamiento Urbanístico el 10% del mismo correspondiente a la Administración Actuante.

- Unidad de Ejecución y Sistema de Actuación.

Al tratarse de una actuación urbanística y según lo establecido en el art. 117 de la vigente Ley del Suelo y Ordenación territorial de Extremadura (LSOTEX), el desarrollo de la actividad urbanizadora de los terrenos incluidos en la delimitación del SAU Ind 1, requerirá la aprobación de:

- El planeamiento de ordenación territorial y urbanístico idóneo. En este caso tenemos como documento de ordenación urbanística las NNSSMM de Hervás y este Plan Parcial que tiene por objeto la ordenación detallada del Sector SAU Ind 1 completo.
- El Programa de Ejecución Aprobado. Para el desarrollo de la UA deberá redactarse y aprobarse el correspondiente Programa de Ejecución que desarrolle la UA SAU Ind 1 conforme al sistema de actuación determinando por la administración actuante.
- El Proyecto de Urbanización, que podrá aportarse como anteproyecto como documento integrante de la alternativa técnica del Programa de Ejecución. Dicho documento se formalizará como proyecto de urbanización una vez aprobado el correspondiente programa de ejecución.



ANEXO I

Ficha de planeamiento

Unidad de Actuación Urbanizadora SAU Ind 1	
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA	UA- SAU Ind 1
Superficie Bruta de la Unidad de Actuación	164.757,11 m²
Superficie neta de la unidad descontando sistemas generales (164.757,11-1.988,56 de carretera existente)	162.768,55 m²
APROVECHAMIENTO	
Aprovechamiento medio sector	0,70 m²/m²
Aprovechamiento edificable total	113.937,98 m²
Techo máximo edificable industrial	85.453,48 m²
Techo máximo edificable terciario	28.484,50 m²
CESIONES: SISTEMAS LOCALES y EQUIPAMIENTOS	
Superficie para viales (25.801,58) y carretera (2.525,70)	28.327,28 m²
Espacios libres de dominio y uso público PJ	16.562,12 m²
Equipamientos Genéricos	8.238,23 m²
% Bruto de cesión (m ² sup. Cesión / m ² sup. bruta)	32,25 %
Observaciones:	
<ul style="list-style-type: none">• El Aprovechamiento Urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios de los suelos de la UA será el resultado de restar al Aprovechamiento Urbanístico el 10% del mismo correspondiente a la Administración Actuante.• Se establece una reserva obligatoria de 1140 plazas de aparcamiento de carácter privado (incluidas en las edificaciones con destino industrial y terciario) y 570 plazas de carácter público anexas al viario.• En cumplimiento del Informe de fecha de 25 de enero de 2008 emitido por la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura, el promotor de la actuación se compromete en el desarrollo posterior a proyectar e incluir con carácter vinculante la ejecución de la obra de acondicionamiento que proceda en su caso en la intersección actualmente existente en la carretera provincial a Hervás con la citada N-630, en estricta aplicación de la normativa sectorial y reglamentaria vigente. Debiendo acreditarse como requisito previo para el inicio del procedimiento de aprobación del programa de ejecución, la obligación de solicitar nuevo informe de la Demarcación de Carreteras del Estado, incorporando certificado plenario.	
Condiciones particulares adicionales de la ordenanza TG:	
<ul style="list-style-type: none">- La ordenación de los terrenos que este Plan Parcial califica con esta ordenanza podrá completarse con la tramitación y aprobación de un Plan Especial de Ordenación.	



ANEXO II

Estudio Jurídico-registral de propiedades

— Finca aportada n.º 1

Titular	Ayuntamiento de Hervás
Referencia Catastral	Parcela 359, Polígono 10
Superficie tras levantamiento topográfico	119.313 m ²

— Finca aportada n.º 2

Titular	María del Carmen Muñoz Lomo en representación de MANSILA, SL
Referencia Catastral	Parcela 359, Polígono 10
Superficie tras levantamiento topográfico	19.000 m ²

— Finca aportada n.º 3

Titular	María del Carmen Muñoz Lomo en representación de MANSILA, SL
Referencia Catastral	Parcela 18, Polígono 10
Superficie tras levantamiento topográfico	21.343 m ²

ANEXO III

Cuadro resumen de superficies

Manzana	Usos	Ordenanza	Superficie m ²	Edificabilidad Lucrativa m ²
M1	Terciario	TC	19.000,00	13.233,04
	Dotacional	PJ	264,80	0,00
M2	Industrial	IC	6.489,95	7.870,23
	Dotacional	DG	7.337,54	0,00
	Dotacional	DG	900,69	0,00
M3	Industrial	IC	29.221,10	35.435,85
M4	Industrial	IC	13.645,90	16.548,11
	Dotacional	PJ	8.347,12	0,00
M5	Industrial	IC	13.066,92	15.845,99
M6	Industrial	IC	8.042,77	9.753,30
	Dotacional	PJ	8.215,00	0,00
M7	Terciario	TG	21.898,04	15.251,46
Viarios	Dotacional	-	25.801,58	0,00
Carretera	SG	-	2.525,70	0,00
TOTAL			164.757,11	113.937,98



2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

2.1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Las presentes ordenanzas de la edificación comprenden la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada del Sector SAU Ind 1 de las NNSSMM de Hervás, desarrollando y concretando sus normas urbanísticas en el espacio delimitado por la Unidad de Actuación UA SAU Ind 1.

Para este Sector se aplicarán las siguientes Condiciones Generales de Aprovechamiento. En todo lo no regulado en estas ordenanzas se estará a lo dispuesto en la vigente normativa urbanística de Hervás.

2.1.1. CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO.

Artículo 1. Objeto.

En este artículo se establecen las limitaciones a que han de ajustarse las edificaciones, así como la forma de precisar y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiene de la edificación; sin perjuicio de las disposiciones de igual rango o superior y de las determinaciones pormenorizadas contenidas en estas Normas en relación con los usos urbanos.

Artículo 2. Tipos de edificación.

El tipo de edificación de cada porción concreta del suelo se establece en la planimetría por medio de alineaciones que lo delimitan y categorías de Ordenanzas que determinan las dimensiones o relación entre dimensiones que miden el aprovechamiento, así como las cantidades máximas de las mismas que corresponden al tope de aprovechamiento.

Con carácter general se establecen los tipos siguientes:

- a) Edificación de uso mixto, de varias plantas, ocupando el perímetro de las manzanas o parcelas.
- b) Edificación de uso mixto, de varias plantas, en edificios exentos con espacio libre entre ellos.
- c) Edificación predominantemente industrial.
- d) Edificación exclusivamente destinada a usos terciarios.
- f) Edificación destinada exclusivamente a equipamiento y dotaciones.

Artículo 3. Solar, parcela y ocupación de parcela.

- a) Solar: la parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

- 1.º Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.

No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos de población, respecto de las superficies de suelo colindantes



con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo de población.

- 2.º Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.
- 3.º Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio.
- 4.º Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

b) Parcela edificable o neta: Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo, cumpliendo siempre las otras condiciones fijadas en estas Ordenanzas. A efectos del cálculo de edificabilidad sobre parcela neta computará el total de la superficie de la misma incluida la superficie de retranqueos obligatorios o permitidos, descontada la superficie de parcela afectada por cesiones a dotaciones públicas.

La parcela mínima es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones con la menor superficie admisible o las menores dimensiones admisibles, dimensiones o superficies fijadas por el Plan y el presente documento.

d) Ocupación: Es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación.

A efectos de computo de la superficie ocupada no contabilizarán aquellas construcciones bajo rasante destinadas a aparcamiento. Las superficies destinadas a este uso podrán ocupar, bajo rasante, el cien por cien de su parcela.

Se expresará en términos porcentuales respecto al total de la superficie de la parcela edificable.

Artículo 4. Alineaciones.

Son las líneas, reflejadas gráficamente en los planos de ordenación correspondientes, que establecen sobre el terreno los límites definidores de la separación bien del suelo de dominio o uso públicos y del susceptible de aprovechamiento lucrativo, bien —dentro del primero— del sujeto a otros usos globales y del sujeto a la calificación de espacios libres, bien —dentro del segundo— de los sujetos a diversos usos globales u ordenanzas o del constitutivo de la parcela en su integridad y el susceptible dentro de ella, de ser ocupado por la edificación.

a) Alineaciones oficiales: son las líneas que delimitan dentro del suelo urbano y/o urbanizable aquel que es susceptible de un determinado aprovechamiento urbanístico.

Estas alineaciones acotan siempre ámbitos continuos y cerrados, calificados con un uso determinado y sujetos a la correspondiente Ordenanza.

Las alineaciones oficiales se subdividen en dos clases:



a.1. Alineaciones Principales: Son las que delimitan y separan el suelo con aprovechamiento lucrativo del suelo de dominio y uso público.

a.2. Alineaciones Secundarias: Son aquellas que delimitan y separan bien los suelos con distinta calificación, bien con idéntica calificación pero sujetos a distinto régimen en la Ordenanza.

Son alineaciones secundarias las alineaciones interiores a las principales que delimitan, dentro de una parcela o solar, la parte ocupable con edificación y la parte libre de la misma.

b) Alineaciones actuales: son los linderos de las fincas con los espacios viarios o libres existentes de dominio y uso públicos.

c) Alineaciones obligatorias: son las alineaciones que han de tomarse como líneas de edificación forzosa según la Ordenanza correspondiente.

Artículo 5. Rasantes.

a) Rasantes oficiales: Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en el documento de Ordenación Detallada.

b) Rasante del terreno: Es un plano teórico adaptado a la configuración definitiva del terreno a partir del cual se medirán las alturas permitidas para cada edificio, en el caso en que éste por su tipología, se separe de las alineaciones oficiales.

Artículo 6. Retranqueos.

Es el espacio o faja de terreno comprendido entre la alineación oficial y el plano de fachada que incluya cualquier saliente o voladizo de la misma. Se podrán fijar también a los restantes linderos de la parcela.

a) Retranqueo a fachada. Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior o de calle y la línea de fachada de la edificación.

b) Retranqueo a lindero. Es el ancho de la faja de terreno comprendido entre los linderos de parcela, excepto el fijado por alineación exterior o de calle, y el resto de las líneas de edificación; fachadas o medianeras.

c) Chaflán. Es el truncado de la intersección (o esquina) de dos alineaciones oficiales de fachada. Tendrá carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de las alineaciones oficiales de fachada.

Artículo 7. Frente de solar.

Es el lindero que coincidiendo en la alineación exterior o de calle de cada parcela, proporciona a la parcela el acceso principal.

a) Frente mínimo. Es la longitud mínima de frente de solar que determina el carácter de edificable o no edificable de cada parcela... No se permitirán nuevas subdivisiones o



parcelaciones de fincas cuyos frentes resulten menores de los consignados en las normas particulares de cada zona.

- b) Frente máximo. En las zonas que se indiquen podrá fijarse un frente máximo de parcela por el que las edificaciones deban fraccionar su altura, volumen, apariencia y ritmos edificatorios.

Artículo 8. Fondo de solar.

Se entiende como tal la dimensión medida perpendicularmente en cada punto de la alineación exterior o de calle.

- a) Fondo máximo de parcela. En las zonas que se indiquen podrá fijarse un fondo máximo de parcela por el que los predios susceptibles de urbanizarse deban fraccionarse con el fin de controlar la trama y escena urbana resultante final.

Artículo 9. Fondo edificable.

Es la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación exterior o de calle y que define la alineación oficial interior tanto en toda la altura de edificación, como a partir de determinada planta.

- a) Fondo máximo edificable. Es la máxima dimensión edificable para la edificación principal de cada parcela establecida bien en las Claves de cada zona, bien en la documentación gráfica que desarrolle el presente documento de ordenación detallada.

Las cotas indicadas en los planos o las consignadas en la normativa de cada zona se entenderán iguales para toda la manzana, excepto cuando excepcionalmente se indicase lo contrario o acotase expresamente, en cuyo caso prevalecerá la cota en metros sobre el dibujo.

Artículo 10. Alturas.

- a) Altura de la edificación: Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada. A los efectos de la aplicación de la correspondiente Ordenanza, se establecen dos sistemas de determinación de la altura de la edificación: por metros totales y por número de plantas.

No podrá haber variaciones, en los extremos de fachada o fachadas a calle, superiores a 1,50 m sobre la altura máxima permitida. En caso de superarse el límite anterior habrá de escalonarse la edificación de forma que se cumpla en cada uno de los tramos.

En edificación exenta, la altura máxima se medirá desde el terreno en contacto con la edificación en todo su perímetro, en las condiciones anteriores.

- b) Cómputo de alturas:

- b.1. La altura se medirá desde la rasante de la alineación oficial hasta la más alta de las siguientes referencias: la cara inferior del forjado de la última planta.

En caso de existir desnivel en la rasante, la altura máxima se tomará en el punto medio de la alineación oficial por tramos de 40 metros.



- b.2. En los patios cuya altura se reglamente en la Ordenanza, se efectuará la medición de altura máxima del edificio desde el nivel del piso de la planta más baja con huecos de iluminación, soleamiento o ventilación al patio hasta el remate superior de paramento exterior del mismo.
- b.3. En las Ordenanzas en que la alineación oficial no sea obligatoriamente línea de edificación, la altura máxima habrá de medirse en cada paramento exterior desde la cota del terreno.
- c) Altura libre de piso mínima: se entiende por tal la distancia entre la cara del pavimento terminado y la del techo de una misma planta; con carácter general se establece un mínimo de 2,50 m, que para garajes y aparcamientos será de 2,20 m, con las salvedades que se determinan en las ordenanzas individuales de los usos.

- d) Altura de la edificación abierta, aislada o exenta: la altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.
- e) Construcciones permitidas por encima de la altura: Por encima de la altura máxima permitida se podrá edificar en las condiciones siguientes:

Las construcciones por encima de la altura sólo se podrán destinar a estancias vivideras con iluminación natural individual, caja de ascensores, escaleras, depósitos, trasteros, chimeneas y otras instalaciones.

Cuando el edificio se termine con cubierta inclinada los faldones no podrán tener una inclinación superior a 30° debiendo adoptarse soluciones constructivas de tal forma que las líneas de cumbrera no excedan nunca más de 3,5 metros por encima de la altura máxima de la edificación principal.

En todo caso deberá resolverse en la composición y materiales de alzados el adecuado tratamiento de chimeneas y aparatos de ventilación en concordancia con la composición del edificio y las condiciones del enclave en el que se ubique, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de su legislación específica.

En el caso de edificación de uso industrial y terciario se permitirá superar la altura máxima con elementos singulares e instalaciones y elementos propios de la actividad a implantar.

- f) Entreplantas: En las plantas bajas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más de 50% de la superficie del local; deberán retranquearse siempre de la fachada o alineación 3 metros como mínimo y tendrán su acceso exclusivamente por el local sobre el que se sitúa, no permitiéndose su funcionamiento independiente de dicho local.

La altura libre por encima de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros, ni inferior a 2,50 metros por debajo de la misma.

- g) Semisótano y sótano: Salvo que se destine al aparcamiento de vehículos, la planta que tenga su piso en parte o totalmente bajo la rasante del terreno y su techo parcialmente sobre dicha rasante se considerará como semisótano y su altura libre mínima no será inferior a 3 m. La planta situada bajo la rasante debajo de la planta baja o el semisótano, si la hubiera, será considerada sótano y su altura libre mínima no será inferior a 2,40 m.

**Artículo 11. Superficies.**

- a) Superficie ocupada: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección horizontal sobre la propia parcela o sobre un plano horizontal asimilable de las líneas externas de toda la construcción, incluso vuelos. Los aparcamientos subterráneos, en los espacios abiertos y libres y en las condiciones que se fijan en cada caso, no se computarán como superficie ocupada.
- b) Superficie máxima de ocupación: Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela neta.
- c) Superficie total edificada: Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas contabilizándose éstas como la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, incluyendo la superficie de voladizos en su totalidad.

Artículo 12. Edificabilidad.

Son los coeficientes que indican la máxima edificación permitida, medida como relación entre la superficie de suelo edificable, parcela o solar, y la superficie máxima que se permite construir en el total de las plantas, expresado respectivamente en m^3/m^2 o en m^2/m^2 .

Salvo especificación en contrario, la medición de la edificabilidad total se hará sobre el suelo definido por alineaciones.

- a) Edificación computable: para medir la superficie total construida, a efectos de obtener la edificabilidad, se computará toda la edificación en distintas plantas cuyo volumen se levante por encima de la rasante de alineaciones o de la rasante del terreno si no es forzosa la edificación sobre alineación. Se computará la superficie de las plantas en las que la altura de la cara superior del forjado de techo con respecto a la rasante supere 1,50 metros, medida en cualquier punto; no computándose en caso contrario.

Se computarán en la superficie construida los cuerpos de edificación caso de permitirse que sobresalgan en relación con las alineaciones oficiales, así como las terrazas cubiertas con independencia de su cerramiento.

No podrá descontarse, en el caso del alojamiento, compartimentado horizontalmente, la red de accesos definida por la Ordenanza de dicho uso. No serán computables los soportales en planta baja, siempre que cumplan la condición del espacio urbano exterior y accesible.

Artículo 13. Espacio abierto privado.

Es la parte no edificable de la parcela. Podrá destinarse, en una proporción libre a vías, accesos a garajes y aparcamientos, conceptuándose el restante como espacio libre. Puede ser de uso y explotación privada aún siendo de dominio público.

Artículo 14. Espacio libre privado.

Es la zona de terreno de espacio abierto privado; no podrá destinarse más que a plantaciones, parques infantiles, piscinas y deportes.

**Artículo 15. Entrantes, salientes y vuelos.**

a) Generalidades:

1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Ordenanzas. Los salientes mínimos se establecen en relación con el ancho de la calle. En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de la alineación de fachada con ninguna construcción, incluidos los subterráneos, aunque se destinen a aparcamientos, salvo determinación en contrario.
2. No se permitirán voladizos a patios de manzana.
3. Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. Se podrá permitir el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto adosándoles cuerpos de edificación pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.
4. Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza, si la hubiere.
5. En ningún caso se permitirán la apertura de huecos, salientes o vuelos a menos de 0'60 m. de las líneas de medianería.
6. Las fachadas interiores de los patios de manzana deberán tratarse con carácter de fachadas principales al menos siempre que sean visibles desde el espacio exterior accesible, todo ello si perjuicio de las determinaciones expresas de estas ordenanzas en relación con estas fachadas.

b) Cuerpos volados cerrados.

1. Los salientes permitidos según el ancho de calle en edificación cerrada serán como mínimo los siguientes:
 - Calles o distancias de 20 m hasta 25: 1,00 m.
 - Calles o distancias de 10 m hasta 20: 0,80 m.
 - Calles o distancias menores de 10 m: No se permiten.

El saliente se contará a partir del paramento de fachada.

2. Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo, igual al saliente y no inferior a 0,60 m.

c) Balcones o voladizos abiertos.

El saliente máximo de tales elementos será el mismo que el señalado para los cuerpos volados. No existe limitación para la longitud de los voladizos abiertos, quedando separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo, igual al saliente y no inferior a 0,60 m.



d) Limitaciones de los voladizos.

No podrán disponerse voladizos a una altura menor de 3,00 m sobre el nivel de la acera medida en el punto más desfavorable y el saliente deberá quedar remetido 0,20 m como mínimo de la línea de bordillo.

En cualquier caso, respetarán el arbolado existente y las farolas o báculos del alumbrado público.

En edificaciones con fachadas en esquina podrán unirse los voladizos correspondientes a cada una de ellas.

e) Aleros y cornisas.

El saliente máximo de estos elementos será el especificado para los cuerpos volados, si bien el alero podrá salir sobre los cuerpos cerrados la misma dimensión que lo hace sobre el paramento de fachada, siempre que dicho alero constituya elemento decorativo de la misma.

f) Marquesinas y toldos.

1. En las marquesinas la altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando en todo caso el arbolado. Las aguas no podrán verter a la vía pública.

2. En los toldos, la altura mínima libre sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2,50 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando en todo caso el arbolado. Se prohíben los apoyos a calzada o acera de carácter definitivo.

Artículo 16. Servicios, instalaciones y accesorios de la edificación.

a) Toda edificación deberá contar en su interior con red y servicio de agua corriente potable, energía eléctrica, red y servicios de desagüe de aguas pluviales y residuales y, en los casos pertinentes, además, con ascensores y montacargas, de acuerdo todo ello con lo dispuesto en la legislación vigente y lo establecido en las normas contenidas en las presentes Ordenanzas.

b) Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, gas, teléfono, antenas de televisión, etc., deberán cumplir con la legislación vigente, debiendo quedar asegurada su integración en el edificio de modo tal que no afecte desfavorablemente a su seguridad y composición. Las unidades condensadoras climatizadoras deberán alojarse preferentemente en espacios fuera del plano principal de fachada.

c) Podrán permitirse troneras o tolvas en las fachadas o portales de los edificios, cuando se prevea la instalación central y siempre que no resulten afectados ni los espacios libres de uso público, ni la composición y seguridad de las edificaciones.

d) Cartería: todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia de acuerdo con las normas vigentes, incluido un buzón para el cartero, y situados en las zonas de uso común, de fácil acceso e integrados en el diseño del ámbito en el que se ubiquen.



- e) Números de gobierno: será obligatorio el señalamiento de las fincas urbanas con el número de gobierno que les corresponda en la vía en la que se sitúen, debiendo ser perfectamente visible durante el día y la noche.
- f) Estacionamiento obligatorio de vehículos: toda edificación deberá contar en la superficie de la parcela, plantas bajas o sótanos, con las correspondientes plazas de estacionamiento en el momento de finalizar las obras de edificación.
- g) Condiciones de las instalaciones: cualesquiera instalaciones y servicios que se ubiquen en la edificación o sus proximidades deberán cumplir las disposiciones vigentes y en especial el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, garantizando tanto al vecindario o usuarios de la edificación, como a los viandantes la inexistencia de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

Artículo 17. Conservación de instalaciones, servicios, parques, jardines y espacios libres.

- a) Los espacios libres y zonas ajardinadas, así como las instalaciones y los servicios de toda clase de dominio y uso públicos, que deban cederse al Ayuntamiento, habrán de construirse o realizarse de conformidad y con las condiciones de calidad previstas en la normativa de aplicación, la ordenación urbanística y el pertinente proyecto de urbanización y entregarse al Ayuntamiento en perfecto estado y, en su uso debido y normal funcionamiento.
- b) Los servicios, instalaciones, espacios libres y zonas ajardinadas que sean de propiedad privada deberán ser conservados, vigilados y, en su caso, reparados por sus propietarios, de acuerdo con las presentes Ordenanzas y las disposiciones vigentes.

2.1.2. CONDICIONES GENERALES DE USO E HIGIENE EN LA EDIFICACIÓN

Artículo 18. Usos de la edificación.

A efectos de las presentes ordenanzas se clasifican los usos del siguiente modo:

- Aparcamiento y servicios del automóvil.
- Residencial.
- Industrial.
- Comercial.
- Oficinas.
- Equipamiento: Cultural, espectáculos, salas de reunión, sanitario, religioso y deportivo y espacios libres.

Artículo 19. Disposiciones generales.

1. Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que sean compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en el apartado específico de cada uso.
2. Las normas que se fijan en los artículos siguientes son de aplicación a las obras de nueva planta, de ampliación, de reforma y de cambio de uso.



3. La obligatoriedad en el cumplimiento de estas normas se entiende sin perjuicio de cuantas otras dimanen de otros organismos y les fuesen de aplicación y cualquier otra de legislación sectorial que sea de aplicación según el uso concreto.
4. Sólo se permiten obras de reforma y ampliación en fincas o locales, cuando estén dedicados o se destinen a usos permitidos por la calificación urbanística de que le otorgan las NNSSMM.
5. Con objeto de regular la convivencia ciudadana y evitar molestias recíprocas entre el vecindario, y con independencia de lo ya expuesto en los diversos apartados anteriores, quedan sometidos al acto de solicitud de licencia todas aquellas actividades sobre las que se presume una eventual repercusión sobre terceros. Se incluye en esta obligación la instalación de climatizadores de aire, chimeneas de ventilación, actividades que produzcan ruido, olores y vibraciones, y elementos que modifiquen la escena urbana.

Artículo 20. Uso de aparcamiento y servicios del automóvil.

- a) Se define como uso de aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, y los dedicados a su servicio como venta de suministros y repuestos.

Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, así como los depósitos y locales para la venta o reparación de automóviles.

- b) Clasificación. A efectos de las presentes Ordenanzas se establecen:

- Grupo I. Aparcamiento en superficie, bajos, sótanos o anexo a edificios con otro uso.
- Grupo II. Talleres del automóvil.
- Grupo III. Estaciones de servicio.

- c) Condiciones de los locales. A los efectos de cumplimiento de la capacidad de cada local, que se estime máximo, el proyecto del local destinado a Aparcamiento-Garaje graficará las plazas. Una vez construido el edificio, se localizarán las plazas en el pavimento, quedando prohibida tanto la venta de plazas suplementarias como la ocupación del espacio por más vehículos que los autorizados.

- Altura libre mínima: Será superior a 2,20 metros, medidos en cualquier punto del local, admitiéndose descuelgues de elementos estructurales o instalaciones que dejen libre una altura de 2,00 metros.
- Plaza de aparcamiento. La definida, por la normativa vigente aplicable a cada tipo de construcción.
- Accesos: El definido, por la normativa vigente a cada tipo de construcción.
- Rampas y vías de reparto: Las definidas por la normativa vigente a cada tipo de construcción.
- Ventilación: La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, conforme a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas. La ventilación forzada deberá realizarse de manera que el número de renovaciones/hora de aire y gases del ambiente del



garaje sea el necesario para cumplir las normas que señala el Reglamento de Industrias y Actividades.

- Evacuación de aguas residuales: Será obligatoria la instalación de sumideros sifónicos en los locales destinados a garaje. Los grupos II y III dispondrán de un sistema eficaz de depuración de grasas.
- Iluminación: Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente. El modelo de aparatos y mecanismos eléctricos será tal que quede garantizada su idoneidad frente a la humedad y el fuego.
- Aseos: Los garajes-aparcamientos de más de 500 metros cuadrados y los talleres dispondrán de un retrete con lavabo.

d) Condiciones particulares de los Talleres de automóvil.

Además de las condiciones generales y disposiciones legales vigentes de aplicación cumplirán las siguientes:

- Dispondrán, dentro del local, de una plaza aparcamiento perfectamente acotada, por cada 25 m² de taller, con un mínimo de dos plazas.
- Para potencias instaladas superiores a 25 CV, deberán ubicarse en edificios con uso exclusivo.

Artículo 21. Uso residencial.

- a) Se define el uso residencial como aquel destinado a la vivienda temporal o permanente de personas.
- b) Clasificación. Se establecen en función de los grados de intensidad y modos de ocupación del suelo. Estos son:
- Grupo I: Vivienda colectiva. Se entiende por tal la situada en un edificio con acceso común, para varias residencias, en régimen de propiedad horizontal.
 - Grupo II: Vivienda unifamiliar. Se entiende por tal la situada en parcela independiente, en edificio aislado, agrupado, o adosado.
 - Grupo III: Residencial-Hotelero-Asistencial. Es el correspondiente a aquellos edificios para residencia de personas de carácter público o privado, y agrupados en la rama de hostelería y otros usos residenciales de carácter docente (internados, residencias de estudiantes, etc.) o asistencial (residencia de ancianos o niños). Se incluye en este grupo el uso de residencial móvil tipo camping.
- c) Condiciones y programa mínimo en viviendas. Para todo lo que no esté explícitamente reglamentado en estas Ordenanzas, y en tanto que las mismas no sean contradictorias con el documento que se menciona a continuación, el diseño de las viviendas se someterá a lo dispuesto en la normativa vigente que establece las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

En ningún caso se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos.

**Artículo 22. Uso industrial.**

a) Definición y clasificación. Es el correspondiente a los establecimientos destinados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas o derivados de éstas, su posterior transformación, su almacenaje, envasado, reparación, transporte y distribución de dichos productos.

Dentro del uso industrial, se establecen los siguientes grupos:

- 1.º) Industria No Compatible en el municipio. Responde a aquellas industrias que por razón de su peligrosidad, tamaño o actividad no es compatible con el modelo territorial propuesto por este Plan Parcial para el municipio de Hervás. Correspondería con las siguientes actividades concretamente especificadas a continuación u otras asimilables:
 - Refinerías de petróleo bruto, incluidas las que produzcan únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción de al menos 500 toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.
 - Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica de al menos 300 MW, así como centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisionables.
 - Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.
 - Plantas siderúrgicas integrales.
 - Instalaciones destinadas a la extracción de amianto, así como su tratamiento y transformación, y de los productos que lo contienen: Para los productos de amianto-cemento, una producción anual de más de 20.000 toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción de más de 50 toneladas anuales de productos terminados; y para otras utilidades del amianto, una utilización de más de 200 toneladas por año.
 - Instalaciones químicas integradas.
 - Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.
 - Industrias de fabricación de pastas de celulosa. Artesanas.
- 2.º) Industria No Compatible, con el medio urbano, corresponde a usos industriales que deben ubicarse en áreas específicas, fuera del perímetro delimitado por el suelo urbano incluidos los polígonos industriales. Correspondería con las actividades especificadas a continuación u otras asimilables:
 1. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal sea superior a 1 MW.
 2. Instalaciones de gestión de residuos sólidos urbanos y materia de reciclado o similares.



3. Plantas para la fabricación aglomerantes hidráulicos.
 4. Plantas para la fabricación de aglomerados asfálticos.
 5. Industrias textiles y del papel destinadas a: Lavado, desengrasado y blanqueado de lana, obtención de fibras artificiales y tintado de fibras.
 6. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mca/m², superior a 200.
 7. Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a: Fundición, Estirado, Lamina-ción y Trituración y calcificación de minerales metálicos.
 8. Fabricación de vidrio.
 9. Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barni-ces, elastómeros y peróxidos.
 10. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.
 11. Fabricación de fibras minerales artificiales.
 12. Instalaciones de fabricación y almacenaje de explosivos y pirotecnia.
 13. Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen.
- 3.º) Industrial y almacenamiento en general, corresponde a usos industriales que deben establecerse en aquella zona de cuyo uso principal sea el de industria y almacena-miento en todos sus grados y categorías. Correspondería con las actividades especifi-cadas a continuación u otras asimilables:
1. Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.
 2. Industrias agroalimentarias destinadas a la producción de: Cerveza y maltas, Jara-bes y refrescos, Mataderos y salas de despiece, Margarina y grasas concretas, Fabricación de harina y sus derivados, Extractoras de aceite, Destilación de alcoho-les y fabricación de vinos, Fabricación de conservas de productos animales o vege-tales y Azucareras.
 3. Fabricación de tableros de partículas y contrachapados.
 4. Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.
 5. Instalaciones para el trabajo de los metales, destinadas a: Calderería, trefilería y construcciones de estructuras metálicas.
 6. Fabricación de piensos compuestos.
 7. Industria de aglomerado de corcho.
 8. Instalaciones de trituración, de aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalada superior a 50 CV.



9. Fabricación de baldosas y prefabricados de hormigón y similares.
 10. Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.
 11. Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.
 12. Almacenes de venta al por mayor de artículos de droguería y perfumería.
 13. Almacenes de venta al por mayor de productos farmacéuticos.
 14. Instalaciones de aserradero y manipulado de madera.
 15. Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.
 16. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 Kg.
- 4.º) Talleres artesanales y pequeña industria, que corresponde a los usos industriales compatibles con otros usos urbanos. Correspondería con las actividades especificadas a continuación u otras asimilables:
1. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
 2. Talleres de reparaciones eléctricas.
 3. Talleres de carpintería de madera, almacenes y venta de muebles.
 4. Corte y manipulación del vidrio.
 5. Talleres de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.
 6. Producción artesanal y oficios artísticos.
- 5.º) Talleres de mantenimiento y reparación del automóvil, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes:
1. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 kg.
 2. Lavado y engrase de vehículos a motor.
- b) Localización de las actividades: A efectos de incompatibilidad de uso industrial se establecen de acuerdo con el emplazamiento relativo de la industria las siguientes situaciones:
- A. En edificio de uso mixto industrial terciario.
 - B. En edificio industrial exclusivo aislado o adosado.

Las condiciones de compatibilidad y los límites máximos de potencia y superficie para cada categoría se ajustarán a lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas o Peligrosas y no podrán instalarse a menos de la distancia que señala dicho reglamento del núcleo de población más próximo, o de zonas calificadas como residenciales o de equipamiento.



- c) Condiciones generales: Corresponde al Ayuntamiento la facultad de concesión de licencias para la instalación, apertura y funcionamiento de cualquier clase de industria así como la comprobación y vigilancia del cumplimiento de la normativa vigente.
- Todas las instalaciones industriales deberán cumplir las disposiciones generales sobre la materia, el Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, la Ley de Prevención de Riesgos Laborales y las condiciones que se establecen en la presente normativa. Dichas instalaciones deberán siempre realizarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente.
 - En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a edificios destinados a vivienda.
 - La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. Se computará la superficie de las oficinas y zonas de exposición y venta que deberán tener acceso independiente de los locales destinados a uso industrial.
 - Se dispondrán aseos para los trabajadores, con un inodoro, un urinario, un lavabo y una ducha: un aseo completo hasta 200 m², incrementándose una unidad de aseo por cada 500 m² construidos o fracción.
- d) Condiciones de accesos y construcción.
- Las escaleras y pasillos de circulación general tendrán un ancho mínimo de un metro.
 - Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones.
 - La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionen las maquinarias y aparatos y se expresará en caballos de vapor (CV). No computará la de iluminación, instalaciones de aire acondicionado, ni ventilación.
 - Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Técnicos Municipales correspondientes, las debidas condiciones para un vertido al saneamiento general, habrán de ser sometidas a un proceso de depuración adecuado, que cumpla las condiciones que señala el Reglamento de Industrias y Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
 - Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza Municipal, deberán ser trasladados directamente a un vertedero autorizado, por cuenta del titular de la actividad.

Artículo 23. Uso Terciario/comercial.

- a) Se define como uso terciario/comercial el desarrollado en locales de servicio público, destinados a la compraventa al por menor de mercancías y servicios comprendidos en las



agrupaciones de comercio al por menor, actividades inmobiliarias, actividades informáticas, otras actividades empresariales y servicios personales de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), así como las sucursales bancarias.

Así mismo, se considera uso comercial el desarrollo de actividades industriales y de almacenamiento siempre que, perteneciendo a la categoría A de dicho uso (ver art. anterior) la superficie de local destinada a la venta al público supere el 25 por ciento de la total cubierta afecta a la actividad.

También se considera uso comercial el de prestación de servicios relacionados con la hostelería, Grupo 55, venta directa al público de bebidas y comidas, con o sin espectáculos.

b) Se establecen tres grupos dentro del uso comercial:

Grupo I: Comercio diario de alimentación, bebidas y tabaco. Comercio ocasional, constituido por el resto del comercio al por menor y los servicios personales y sucursales bancarias.

Grupo II: Comercio mixto al por menor en grandes superficies con locales mayores de 250 m².

Grupo III: Establecimientos hosteleros:

Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes con y sin espectáculos.

c) Condiciones de los locales. Los locales de uso comercial, además de la legislación vigente en cuanto les fuera de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

- La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 8 m² y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.
- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, éstas deberán disponer de acceso y escaleras independientes de los locales comerciales de la planta baja, o de plantas superiores si se autorizarse el uso comercial en ellas.
- Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera ni portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.
- En caso de construirse sótano, la altura libre mínima será de 2,50 metros, debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad.
- El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales comerciales será de 1,00 metro.
- Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios mínimos:

Por cada 200 m² o fracción, un inodoro y un lavabo, con ventilación. A partir de 200 m² y/o 10 empleados, se instalarán con absoluta independencia para hombres y mujeres, disponiendo de una zona de aislamiento que los separe del espacio propiamente



comercial. Se exceptúa el grupo III, en el que se dispondrán 2 aseos (hombres y mujeres) para locales de más de 50 m².

Por cada 50 m² de local, se proveerá una chimenea de ventilación estática, lo que habrá de tenerse en cuenta en el diseño del edificio cuyos bajos se destinen a locales comerciales.

Artículo 24. Uso de oficinas.

- a) Se incluyen en este uso las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, financiero, profesionales y despachos privados. Según la CNAE, este uso comprende las actividades de intermediación financiera, seguros y planes de pensiones, actividades auxiliares a la intermediación financiera, actividades inmobiliarias, actividades informáticas, investigación y desarrollo y otras actividades empresariales así como agencias de viaje, de educación, actividades asociativas y actividades recreativas, culturales y deportivas.
- b) Clasificación. Se distingue un único grupo a efectos del presente documento que engloba todos los mencionados en el apartado anterior.
- c) Condiciones de los locales.

Los locales de uso de oficinas, además de la legislación vigente, en cuanto le fuere de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

- Cuando se prevea un acceso de público superior a las 50 personas/día, la zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 8 m² y no podrá tener comunicación directa con ninguna vivienda.
- En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, éstas deberán disponer de accesos y escaleras independientes de los locales de oficina de planta baja.
- Los locales de oficinas y sus almacenes con accesos independientes al espacio público, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escaleras ni portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.
- En el caso de construirse sótano, la altura libre mínima será de 2,50 metros, debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio y sólo para uso de almacén y aseos, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad.
- El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales de oficinas será de 1 metro.
- Los locales de oficinas cumplirán los siguientes servicios mínimos:
 - Para cada 100 m², (o fracción), 1 WC y 1 lavabo.
 - A partir de 100 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros, disponiendo de una zona de aislamiento que los separe del espacio propiamente comercial.

**Artículo 25. Equipamientos: cultural, espectáculos, salas de reunión, sanitario, religioso, deportivo y espacios libres.**

- a) Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público, de titularidad pública o privada, destinados tanto al desarrollo de la vida de relación como al desarrollo de actividades culturales y de recreo; enseñanza o investigación en todos sus grados; tratamiento y alojamiento de enfermos; culto, así como espacios libres de uso público, etc.
- b) Condiciones de los locales. En todos los casos se cumplirán las condiciones fijadas por la normativa vigente en cada reglamentación específica.

Los establecimientos cumplirán simultáneamente las condiciones establecidas para el Uso de Comercio, y sus instalaciones las establecidas para el Uso Industrial, cuando les fuera de aplicación.

Así mismo, se observará con especial atención la legislación de protección contra incendios, actividades molestas y actividades recreativas.

2.1.3. CONDICIONES ESTÉTICAS Y MEDIOAMBIENTALES.**Artículo 26. Condiciones generales.**

En fomento y defensa del conjunto del municipio corresponde al Ayuntamiento a través de las Ordenanzas del presente documento regular las características estéticas de las edificaciones, y ello en base a que la conservación de un medio ambiente urbano de calidad no ha de ser privilegio de determinadas áreas con valores preexistentes histórico-artísticos, sino que más bien han de ser una legítima aspiración de cualquier espacio o edificio en que se desarrolle una actividad humana.

Artículo 27. Condiciones particulares.

La edificación cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Paramentos verticales de la edificación.

Materiales: Se permite acuar con materiales distintos los elementos constructivos, tales como cantos de forjado o estructura, siempre que sean elementos representativos de la estructura del edificio.

En las plantas bajas y hasta una altura de 1,50 metros se admiten zócalos de materiales tradicionales tales como revoco rugoso y aplacado de piedra natural. Se prohíben los zócalos de piedra de musgo y plaqueta cerámica.

Se permitirá el recercado de huecos mediante pintura o recercados de mortero y aplacado de piedra natural.

Disposición: Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja, de manera que los locales de esta planta quedarán delimitados por elementos arquitectónicos propios del edificio. Sobre estas partes queda prohibida la instalación de elementos que distorsionen el carácter de la edificación.



Hastiales: Aquellas parcelas con hastiales laterales exentos deberán tratar este paramento con los mismos criterios que se utilicen para la fachada principal.

Color: El color predominante será el blanco, o tonalidades ocre, grises y en general colores que no sean estridentes. En los zócalos y recercado de vanos se autorizarán también colores acordes al conjunto. No se permiten colores estridentes.

b) Pavimentos.

Materiales: Se utilizará un material idéntico, equivalente o armonizante con el que se fije el proyecto de urbanización para los itinerarios peatonales, en aquellos espacios libres de las parcelas que, necesitando estar pavimentados, tengan visión desde el espacio público y solución de continuidad con él.

c) Huecos de fachada.

El tamaño de huecos en todas las plantas será libre. Entre hueco y hueco, se respetarán aquellos elementos arquitectónicos que establezcan la continuidad con las plantas superiores.

Materiales: No se permite la utilización de carpintería de aluminio anodizado en su color o color bronce.

d) Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas o planas. El material de cubrición será preferentemente teja cerámica curva. Se permite la utilización de cubiertas de chapa metálica o de fibrocemento en color teja preferentemente o en su caso rojo o verde, evitando los colores estridentes.

e) Cerramientos de parcelas.

Los cerramientos de parcela, en todos sus frentes, y de los espacios libres se ejecutarán con el mismo material y color que se emplee para la construcción de los paramentos verticales de fachada. Por lo demás, regirán las mismas condiciones que para los paramentos verticales.

f) Construcciones por encima de la altura.

Deberán aparecer perfectamente grafiadas en los planos y el proyectista deberá resolver su integración con el resto de los elementos arquitectónicos del edificio.

Se permite la solución de buhardilla en cubierta, las ventanas abatibles tipo "velux" o similar en espacios bajo cubierta.

Se prohíben las cubriciones de las terrazas mediante estructuras metálicas o de fábrica y placas de fibrocemento, PVC o planchas metálicas.

g) Mobiliario urbano y elementos de servicio.

Elementos de alumbrado: Se dispondrá de tal manera que se garantice tanto la uniformidad de la iluminación de los espacios viales para tráfico, como la densidad de los espacios itinerarios para el peatón, utilizando el alumbrado público para significar aquellos que puedan resultar de mayor interés, respetando los modelos municipales cuando éstos vengán determinados para una determinada zona. Bancos y papeleras: Serán de material duradero o incombustible.

2.2. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Con el fin de desarrollar la urbanización se redactará, donde proceda, el correspondiente Proyecto de Urbanización, el cual, para conseguir una deseable homogeneidad, así como la calidad adecuada de las redes de infraestructura deberá redactarse de acuerdo con las especificaciones que se señalan a continuación, si bien estas indicaciones son meramente orientativas, debiendo ajustarse a los criterios técnicos que en cada caso establezca el Ayuntamiento de Hervás.

2.2.1. RED VIARIA.

a) Condiciones de ordenación.

Las condiciones de los servicios de acceso rodado y pavimentación de calles, se realizarán según lo establecido en las NN.SS. y la propuesta de ordenación detallada.

b) Calzada.

La calzada se ejecutará con la sección constructiva compuesta por las distintas capas resultantes, desde su capa más superficial a la más profunda, del estudio del terreno que se haga en el correspondiente Proyecto de urbanización.

c) Acerados.

Los acerados se ejecutarán con la siguiente sección constructiva desde su capa más superficial a la más profunda:

- Acabado de hormigón fratasado.
- Solera de hormigón en masa HM-17,5 de 10 cm mínimo de espesor.
- Zahorra artificial compactada mínimo 15 cm.

El encintado de los acerados se realizará con bordillo de hormigón bicapa de 15x25 cm, asentado sobre base de hormigón en masa HM-15 y rellenando las juntas con mortero de cemento 1:1.

d) Condiciones de jardinería.

El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado o de su función, siendo obligada la plantación de árboles de sombra en estacionamientos en superficie, senderos peatonales y plazas públicas.

2.2.2. INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos, cumpliendo con las separaciones reglamentadas.

Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas existentes o programadas, que puedan influir de forma



acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Se establecerá una previsión de terrenos para ubicar las infraestructuras comunes, que podrán ubicarse en zonas destinadas a espacios libres y zonas verdes.

a) Red de abastecimiento de agua potable.

La red de abastecimiento de agua potable garantizará el consumo interno al sector de agua potable con un mínimo entre 200 y 250 litros por habitantes y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previsto en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento.

El diámetro será según cálculo, como mínimo de noventa (90) milímetros en la red principal general de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.

La red se ejecutará con tubería de polietileno o PVC, de uso alimentario, alojada bajo los Acerados en zanja de 40 cm de ancho y 60 de profundidad, sobre lecho de 15 cm de espesor de arena de río y relleno de 20 cm de espesor del mismo material rellenando el resto de la zanja con material seleccionado procedente de la excavación sin árido de diámetro mayor de 40 mm, compactado, hasta una densidad seca mínima del 95% del Próctor Normal, en tongadas de 20 cm de espesor máximo.

En los cruces de calzada se protegerá la tubería alojándola en tubos de hormigón centrifugado hormigonando la zanja hasta una altura de 30 cm con hormigón en masa HM-10 N/mm².

La red irá provista de válvulas de compuerta de asiento elástico de 16 kg/cm² de presión de trabajo, unidas a las tuberías con bridas de doble cámara y alojadas en arquetas de 90 cm de diámetro interior y 80 cm mínimo de profundidad de fábrica de un pie de ladrillo macizo tomado con mortero M-40, con juntas de un centímetro de espesor, enfoscado y bruñido por el interior con mortero 1:3, redondeando los ángulos, sobre solera de 10 cm de espesor de hormigón H-20. La tapa será de fundición reforzada enrasada con el pavimento del Acerado.

Además, la red dispondrá de bocas de riego de 40 mm de diámetro, cada 50 m, con tubería de polietileno de 10 atm.

b) Red de saneamiento.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres de uso público, según la propuesta del Plan Parcial.

Todas las conducciones irán alojadas en zanjas, que discurrirán preferentemente por el eje de las calles bajo la calzada.

La profundidad mínima de la rasante a la generatriz superior del tubo será la definida por el Proyecto de Urbanización. En caso contrario se protegerán adecuadamente las tuberías.



Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

La dimensión mínima de tubería de saneamiento será 300 mm, con pozos de registro de intersecciones, cambios de dirección y a distancias menores de 50 m en tramos rectos. Velocidad del agua a sección llena: 0,5 a 3 m/sg.

Los pozos de registro serán de fábrica de un pie de ladrillo macizo tomado con mortero M-40, con juntas de un centímetro de espesor, enfoscado y bruñido por el interior con mortero 1:4, redondeando los ángulos, todo ello sobre solera de 15 cm de espesor de hormigón de 10 N/mm² de resistencia característica. Irán dotados de patés de polipropileno y tapas de fundición dúctil con una resistencia mínima de 40 toneladas.

Los sumideros serán sifónicos, ejecutados con fábrica de medio pie de ladrillo macizo tomado con mortero M-40, con juntas de un centímetro de espesor, enfoscado y bruñido por el interior con mortero 1:4, redondeando los ángulos, todo ello sobre solera de 15 cm. de espesor de hormigón de 10 N/mm² de resistencia característica. Irán conectados a los pozos de la red de saneamiento mediante tubería de PVC de 200 mm de diámetro mínimo y no estarán separados más de 35 metros.

Las acometidas a la red de saneamiento se realizarán con tubo de PVC de 160 mm mínimo, dispuesto perpendicularmente al eje del vial y con arqueta sifónica registrable en el interior de la parcela.

Las aguas residuales serán bombeadas mediante estación de bombeo que se instalará al efecto.

c) Red de distribución de energía eléctrica en baja y media tensión.

La canalización para distribución eléctrica de las líneas de media y baja tensión se ajustará a las determinaciones establecidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión vigente, así como las normas particulares de la compañía eléctrica distribuidora.

Asimismo el cálculo de las líneas eléctricas de MT y BT se realizará con sujeción al reglamento correspondiente, normas de la compañía suministradora y a los convenios que puedan suscribirse entre la promotora de la urbanización y la empresa suministradora.

Los centros de transformación podrán emplazarse en terrenos de propiedad privada, o de titularidad pública pero de uso y explotación privada y su aspecto exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona en que se enclave.

El punto de conexión con la red de energía eléctrica existente, así como el número y localización de los centros de transformación deberán ser consultados con la empresa suministradora local.

d) Red de telefonía.

La red de infraestructura telefónica constará de canalizaciones para redes de distribución, arquetas tipo H, arquetas tipo M y armarios para distribución de acometidas. Toda la red se



ejecutará según las determinaciones y normas de la compañía suministradora y los convenios que puedan suscribirse entre la promotora de la urbanización y dicha empresa suministradora.

El punto de conexión con la red de telefonía existente, así como el trazado y características de la red a construir deberán ser consultados con la empresa suministradora.

e) Red de alumbrado público.

La red de distribución de alumbrado público cumplirá lo establecido en el Reglamento Electrotécnico vigente, así como lo especificado en la propuesta de ordenación.

En los cruces de calzadas, las conducciones se reforzarán colocando los tubos sobre una solera de hormigón y rellenando posteriormente hasta 10 cm. por encima de los tubos con el mismo hormigón, que tendrá una resistencia característica de 12,5 N/mm².

La instalación se dotará de la preceptiva puesta a tierra, constituida por electrodos metálicos colocados en contacto con el terreno para facilitar el paso de las corrientes, la línea de enlace y un punto de puesta a tierra principal, que se colocará en el cuadro de mando y protección.

Las luminarias deberán disponerse orientadas hacia el suelo. No podrán colocarse luminarias esféricas.

El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A estos efectos, la iluminación mínima será objeto de estudio en el correspondiente Proyecto de Urbanización. En el diseño de los viales se procurará la equidistancia entre los puntos de luz con carácter general.

Los centros de mando y protección se instalarán en lugares de uso público accesibles no sujetos a servidumbres y estarán formados al menos por tres módulos ensamblados con IP-55 o mayor y cierre con bloqueo a llave.

Los báculos o sustentaciones serán preferentemente de material aislante debidamente acreditado mediante ensayos u homologación, pudiendo excepcionalmente instalarse de acero o fundición con autorización previa del Ayuntamiento.

Para la recepción de la instalación será preciso que estén montados los equipos de medida y legalizada la instalación con el correspondiente proyecto y dirección de obra.

2.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENANZAS EDIFICATORIAS

2.3.1. Ordenanza IC "INDUSTRIA COMPATIBLE".

Las presentes condiciones particulares se aplicarán en las zonas o áreas identificadas en los planos de ordenación correspondientes.



	IC "INDUSTRIA COMPATIBLE"
Definición	Edificaciones destinadas a uso Industrial de pequeño, medio y gran tamaño, con ocupación parcial del solar, en la que se permite el adosamiento de la nave a sus linderos. Corresponde a la edificación que por sus características de acuerdo con el reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas deben emplazarse alejadas de las zonas residenciales.
Alineaciones oficiales.	Son las definidas en los planos correspondientes del Plan Parcial y los Estudios de Detalle en los casos en que fuese necesario. a) Alineaciones Principales: Serán obligatorias, salvo que se apliquen las condiciones de retranqueo. b) Alineaciones Secundarias: Son aquellas que delimitan y separan bien los suelos con distinta calificación, bien con idéntica calificación pero sujetos a distinto régimen en la Ordenanza.
Retranqueos	Se permite el retranqueo a la alineación oficial que, en el caso de realizarse, será de 3 metros. El retranqueo a linderos laterales y posterior en caso de realizarse será de 3 metros, En caso de adosamiento a linderos, el propietario del edificio adosado deberá tratar la medianería de manera similar a la fachada, en previsión de que el segundo no se llegase a construir o se construyera con gran demora.
Parcela mínima	200 m ²
Frente mínimo	8 metros
Fondo mínimo	No se establece
Ocupación	100 % de la superficie definida por las alineaciones oficiales y retranqueos.
Edificabilidad	1,5 m ² /m ²
Fondo máximo edificable	No se fija
Altura máxima	Dos plantas 9.50 metros. Podrá rebasarse esta altura cuando las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Usos	Principal: <ul style="list-style-type: none">• Industrial: Permitido Grupo II en situación B. Permitidos los Grupos III, IV y V en situación A y B. Prohibido el resto. Compatibles: <ul style="list-style-type: none">• Aparcamiento: Permitido Grupo I y II, prohibido Grupo III. Se habilitarán al menos 855 plazas de carácter privado en el interior de las edificaciones o parcelas, distribuidas proporcionalmente entre las naves a edificar en función de la edificabilidad asignada a cada uno.• Residencial: Permitido Grupo II. Una única vivienda por industria para el vigilante o encargado de la explotación. Prohibido grupo I y III.• Terciario/Comercial: Permitido Grupo I, II y III, en planta baja; sótano cuando a éste se acceda a través del interior del local comercial situado en planta baja y sólo para almacén y aseos; se permite también en planta primera vinculada al local principal de planta baja y con acceso a través de éste.• Oficinas: Permitido. En sótano sólo para almacén, aseos o archivos y con acceso desde la planta baja.• Equipamiento: Permitidos en edificio exclusivo en todos los casos. Permitido en planta baja, primera y sótano.



2.3.2. Ordenanza "TC" TERCIARIO COMPATIBLE.

Las presentes condiciones particulares se aplicarán en las zonas o áreas identificadas en los planos de ordenación correspondientes.

TC "TERCIARIO COMPATIBLE"	
Definición	Se define como uso terciario/comercial el desarrollado en locales de servicio al público, destinados a la compraventa al por menor de mercancías y servicios compatibles con el uso industrial
Alineaciones oficiales.	Son las definidas en los planos correspondientes del Plan Parcial y los Estudios de Detalle en los casos en que fuese necesario. a) Alineaciones Principales: Serán obligatorias, salvo que se apliquen las condiciones de retranqueo. b) Alineaciones Secundarias: Son aquellas que delimitan y separan bien los suelos con distinta calificación, bien con idéntica calificación pero sujetos a distinto régimen en la Ordenanza.
Retranqueos	Se permite el retranqueo a la alineación oficial que, en el caso de realizarse, será de 3 metros. El retranqueo a linderos laterales y posterior en caso de realizarse será de 3 metros, En caso de adosamiento a linderos, el propietario del edificio adosado deberá tratar la medianería de manera similar a la fachada, en previsión de que el segundo no se llegase a construir o se construyera con gran demora.
Parcela mínima	200 m ²
Frente mínimo	8 metros
Fondo mínimo	No se fija
Ocupación	100 % de la superficie definida por las alineaciones oficiales y retranqueos.
Edificabilidad	1 m ² /m ² .
Fondo máximo edificable	No se fija
Altura máxima	Dos plantas 9.50 metros. Podrá rebasarse esta altura cuando las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Usos	Principal: <ul style="list-style-type: none">• Terciario/Comercial: Permitido Grupo I, II y III. Compatibles: <ul style="list-style-type: none">• Aparcamiento: Permitido Grupo I y II, prohibido Grupo III. Se habilitarán al menos 131 plazas de carácter privado en el interior de las edificaciones o parcelas, distribuidas proporcionalmente entre los inmuebles a edificar en función de la edificabilidad asignada a cada uno.• Residencial: Permitido Grupo II. Una única vivienda por establecimiento para el vigilante o encargado del negocio. Prohibido grupo I y III.• Industrial: Permitidos los Grupos III en situación B y los Grupos IV y V en situación A y B. Prohibido el resto.• Oficinas: Permitido. En sótano sólo para almacén, aseos o archivos y con acceso desde la planta baja.• Equipamiento: Permitidos en edificio exclusivo en todos los casos. Permitido en planta baja, primera y sótano



2.3.3. Ordenanza "TG" TERCIARIO GENÉRICO.

Las presentes condiciones particulares se aplicarán en las zonas o áreas identificadas en los planos de ordenación correspondientes.

TG "TERCIARIO GENÉRICO"	
Definición	Se define como uso terciario/comercial el desarrollado en locales de servicio al público, destinados a la compraventa al por menor de mercancías y servicios.
Alineaciones oficiales.	a) Alineaciones Principales: Son las definidas en los planos correspondientes del Plan Parcial y los Estudios de Detalle o Plan Especial de Ordenación en los casos en que fuese necesario. b) Alineaciones Secundarias: Son aquellas que delimitan y separan bien los suelos con distinta calificación, bien con idéntica calificación pero sujetos a distinto régimen en la Ordenanza.
Retranqueos	Serán Libres
Parcela mínima	No se fija, respetarán los mínimos legales que correspondan en función de su destino
Frente mínimo	No se fija
Fondo mínimo	No se fija
Ocupación	100 % de la superficie definida por las alineaciones oficiales y retranqueos.
Edificabilidad	1 m ² /m ² .
Fondo máximo edificable	No se fija
Altura máxima	Dos Plantas 9,50 metros. Podrá rebasarse esta altura cuando las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Usos	Principal: <ul style="list-style-type: none">• Terciario/Comercial: Permitido Grupo I, II y III. Compatibles: <ul style="list-style-type: none">• Aparcamiento: Permitido Grupo I y II, prohibido Grupo III. Se habilitarán al menos 154 plazas de carácter privado en el interior de las edificaciones o parcelas, distribuidas proporcionalmente entre los inmuebles a edificar en función de la edificabilidad asignada a cada uno.• Residencial: Permitido Grupo II. Una única vivienda por establecimiento para el vigilante o encargado del negocio. Permitido el Grupo III. Prohibido Grupo I.• Industrial: Permitido el Grupo IV en situación A y B. Prohibido el resto.• Oficinas: Permitido. En sótano sólo para almacén, aseos o archivos y con acceso desde la planta baja.• Equipamiento: Permitidos en edificio exclusivo en todos los casos. Permitido en planta baja, primera y sótano



2.3.4. Ordenanza "DG" DOTACIONAL GENÉRICO.

Las presentes condiciones particulares se aplicarán en las zonas o áreas identificadas en los planos de ordenación correspondientes.

DC "EQUIPAMIENTO COMUNITARIO GENÉRICO"	
Definición	Corresponde a aquellas actividades de carácter privado o público destinadas a la enseñanza y a la cultura, la sanidad y asistencia o el ocio colectivo y restantes servicios públicos comunitarios, así como espacios libres de edificación de uso público.
Tipos	EG Tipo I: Corresponde a aquellas actividades de carácter privado o público destinadas a la enseñanza y a la cultura, la sanidad y asistencia o el ocio colectivo y restantes servicios públicos comunitarios,
Altura máxima	Dos plantas 9,50 metros. Podrá rebasarse esta altura cuando las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla.
Edificabilidad	Tipo I: 2,5 m ² /m ² sobre parcela neta.
Alineaciones y rasantes.	Serán libres.
Retranqueos	Tipo I: 3 metros a lindero posterior, el resto será libre.
Parcela mínima	No se fija, respetarán los mínimos legales que correspondan en función de su destino
Frente mínimo	No se fija
Frente máximo	No se fija
Ocupación	Tipo I: 100 % de la superficie definida por las alineaciones oficiales y retranqueos.
Usos	Principal: <ul style="list-style-type: none">• Equipamiento: Permitido en todos los casos. Compatibles: <ul style="list-style-type: none">• Aparcamiento: Permitido Grupo I. Se habilitarán las plazas necesarias legalmente establecidas en función de su destino• Residencial: Permitido Grupo II. Una única vivienda por establecimiento para el vigilante o encargado del inmueble. Permitido el Grupo III. Prohibido Grupo I.• Industrial: Prohibidos todos los grupos.• Terciario/Comercial: Permitido Grupo III sólo en planta baja, prohibido el resto.• Oficinas: Permitido. En sótano sólo para almacén, aseos o archivos y con acceso desde la planta baja.

2.3.5. Ordenanza "PJ" PARQUES Y JARDINES.

Las presentes condiciones particulares se aplicarán en las zonas o áreas identificadas en los planos de ordenación correspondientes.

PJ "PARQUES y JARDINES"	
Definición	Corresponde a los espacios libres destinados a jardines, zonas verdes y zonas de juegos.
Altura	Una planta y 4 metros
Edificabilidad	0,2 m ³ /m ² sobre parcela neta.
Alineaciones y rasantes.	Serán libres.
Retranqueos	No se fijan
Parcela mínima	No se fija.
Frente mínimo	No se fija
Frente máximo	No se fija
Ocupación	10 % de la superficie destinada a jardín
Usos	Aparcamiento: Prohibido Residencial: Prohibido Industrial: Prohibido Comercial: Grupo III en locales tipo kiosco sometidos a las condiciones que determine la concesión municipal. Oficinas: Prohibido. Equipamiento: Permitido el Uso deportivo de instalaciones descubiertas, cultural y de espectáculos, recintos de juegos infantiles, centros de recreo y similares. Se prohíben los restantes. Se permite la ubicación de centros de transformación.



ESTUDIO ABREVIADO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. INTRODUCCIÓN

ANTECEDENTES

Tras la firma del convenio urbanístico para la cesión y recalificación de terrenos al Ayuntamiento de Hervás para la construcción de un polígono industrial, se inician los trámites pertinentes para llevar a cabo dicho proceso.

Hervás carece actualmente de polígono industrial, por lo que el tejido industrial de esta localidad se encuentra diseminado por todo el término municipal, principalmente en las afueras del casco urbano, en la carretera que va desde Hervás hasta la N-630 dirección Baños de Montemayor y en la propia N-630.

Los industriales hervasenses llevan mucho tiempo demandando suelo industrial, ahora tras la firma del convenio, se dispone de una superficie de 164.757 m², que de llegar a buen fin satisfará las necesidades de los industriales de Hervás y foráneos.

En consecuencia, se procederá a la modificación puntal de las Normas Subsidiarias Municipales para la creación del suelo urbanizable de uso industrial/terciario, motivo por el que será necesario la redacción del pertinente estudio de impacto ambiental, para valorar medioambientalmente, los impactos que producirá dicha modificación puntal.

OBJETO

El presente documento tiene por objeto servir de base, para la tramitación y obtención, ante los distintos organismos competentes, de los permisos y autorizaciones requeridos por la legislación vigente, para la modificación puntal de las NNSSMM (normas subsidiarias municipales), transformando suelo rústico a suelo de uso industrial/terciario.

Por lo expuesto anteriormente, este documento tiene como finalidad:

- Definir y valorar, desde el punto de vista ambiental, el entorno del proyecto. Éste engloba tanto al espacio físico como el socioeconómico en el que se va a modificar el uso del suelo, y como consecuencia de éste la inserción de construcciones en un suelo rústico.
- Identificar y valorar la naturaleza y magnitud de los efectos originados como consecuencia del cambio de uso del suelo.
- Definir y establecer aquellas medidas correctoras que resulten técnicamente factibles y económicamente viables y que permitan reducir al máximo los impactos negativos que puedan ocasionarse, determinando así mismo los impactos residuales que se queden tras su aplicación.

Para la realización del presente estudio se han tenido en cuenta el Decreto 45/1991, de abril sobre Medidas de Protección del Ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como la Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del R.D. legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.



La actuación en estudio deberá cumplir los condicionantes técnicos y administrativos que se deriven de la normativa vigente en materia ambiental, tanto durante la fase de ejecución como durante la fase de explotación.

Por otro lado, la normativa existente hace referencia a la prevención y protección ambiental de la calidad del aire y del agua, del medio físico, de la fauna y la flora, de los recursos tradicionales y del patrimonio histórico-cultural, así como de la gestión de residuos. Asimismo deberá ser tenida en cuenta toda la legislación de aplicación correspondiente a otras materias tratadas en el inventario ambiental tales como contaminación acústica y vibracional, etc., todo ello tanto a nivel autonómico como estatal.

Dado que el proyecto se desarrolla íntegramente en la Comunidad Autónoma de Extremadura y su aprobación corresponde a la Administración Autonómica, es la legislación vigente en esta comunidad la que rige la realización del Estudio de Impacto Ambiental:

- Directiva 79/409/CEE, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres.
- Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Ley de 8 de junio de 1957, de Montes.
- Ley 1/1986, de 2 de mayo, de Regulación de las Dehesas de Extremadura.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Ley 10/1998, de 21 de abril, reguladora de los Residuos.
- Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales en Extremadura.
- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
- Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Decreto 45/1991, de 16 de abril, sobre medidas de protección del ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura (DOE n.º 31, de 25-4-91).
- Decreto 19/1997, de 4 de febrero, de reglamentación de ruidos y vibraciones (DOE n.º 18, de 11-2-97).
- Decreto 49/2000, de 8 de marzo, del Reglamento de Vías Pecuarias de Extremadura.
- Orden de 12 de junio de 1989 de reglamentaciones especiales para conservación de fauna silvestre. (DOE n.º 6 ext., de 23-6-89).
- Orden de 19 de junio de 2000, por la que se regulan las ocupaciones y autorizaciones de usos temporales en las vías pecuarias.



A su vez, a nivel europeo se ha tenido en cuenta la Directiva 92/43/CEE del Consejo de 21 de mayo de 1992 relativa a la conservación de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestres, la Directiva 85/337/CEE sobre evaluación de impactos sobre el medio ambiente de ciertas obras públicas y privadas y su posterior ampliación y modificación mediante la Directiva 97/11/CEE relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.

Es destacable la normativa aplicable en términos de patrimonio histórico, que se desarrolla a nivel nacional con la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, la Ley 23/1982, de 16 de junio, reguladora del Patrimonio nacional (modificada por la Ley 66/1997) y la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias. A nivel autonómico esta materia queda regulada por la Ley 2/1999, de 29 de marzo, del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

SITUACIÓN

Las parcelas objeto de la modificación puntual de las NNSSMM de Hervás, se encuentran en el TM de Hervás, en las parcelas 359 y 18 del polígono 10.

EXAMEN DE ALTERNATIVAS

Para la elección del emplazamiento propuesto se han tenido en cuenta varias premisas que a continuación se relacionan:

1. Comunicaciones.
2. Suministro de agua, electricidad y saneamiento.
3. Orografía llana.
4. Que se encuentre fuera de espacios protegidos.
5. Superficie adecuada a las necesidades de suelo industrial.
6. Coste medioambiental bajo o positivo.
7. Coste económico y social bajo.

Considerando estas premisas, el área de actuación se reduce a aquellas parcelas que estén cerca de las carreteras que atraviesan el término municipal de Hervás, siendo éstas de carácter Nacional, Autonómico y Local, así pues se procede a describir las distintas alternativas.

— Carretera Nacional 630.

Esta sirve de elemento separador entre los términos municipales de Hervás y Baños de Montemayor y Aldeanueva del Camino, discurre durante 4.300 m por el término municipal de Hervás. Cumple con todas las premisas establecidas anteriormente, concretamente con la número 2, solamente en el cruce de Las Cañadas, en dicho punto se dispone de todos estos servicios. Es una zona ya industrializada con presencia de numerosas naves.

— Carretera EX-205 (Hervás-Portugal).

El tramo comienza en el cruce de ésta con la N-630 hasta llegar a Hervás, con una longitud total de 4 km. Esta zona cumple todas las premisas excepto la 2 y la 7, pues se trata de una zona con un carácter minifundista y que carece de suministro de agua y saneamiento.



— Carretera de Hervás al Cruce de las Cañadas.

La longitud total es de 2.400 m y comprende desde el cruce de las Cañadas hasta Hervás. Cumple con todas las premisas, excepto desde Hervás hasta más o menos la mitad del recorrido, que no cumple con las premisas 5, 6 y 7.

JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Así pues tenemos limitada un área de posible ubicación del polígono industrial situada sobre la carretera N-630, concretamente en el cruce de las Cañadas y a lo largo de aproximadamente 1 km por la carretera que va de este cruce a Hervás.

Tras estudiar las distintas posibilidades se ha optado por emplazar el polígono al cruce de las Cañadas, concretamente en las parcelas señaladas anteriormente, por cumplir con todas las premisas dispuestas. Estas son las razones que han llevado a la elección de las parcelas 359 y 18 del polígono 10 como adecuadas para situar en ellas el polígono industrial.

La zona está perfectamente comunicada con la N-630 (Gijón-Sevilla) y la carretera local que va del Cruce de las Cañadas a Hervás.

Cerca se encuentra la presa de Baños que suministra agua potable a Hervás y justo al lado la depuradora de aguas residuales, las conducciones que comunican la población con las instalaciones pasan justo al lado de las parcelas destinadas al polígono, por lo que la conexión a las mismas será sencilla y barata.

Presenta una orografía llana, suave, en la que se tendrán que realizar movimientos de tierra de poca envergadura.

Es una zona que no se encuentra afectado por ningún espacio protegido.

La superficie propuesta es adecuada para cubrir las necesidades de suelo durante muchos años, para una población como la de Hervás.

Se estima que el coste medioambiental será bajo, incluso pudiera ser positivo.

El coste económico y social es bajo, ya que sólo se afectan dos parcelas.

Se trata de una zona que ya está industrializada, con presencia de naves y edificios dedicados a la restauración, industrias y almacenes.

La creación del suelo urbanizable de uso industrial/terciario, supondrá el fin de las construcciones ilegales, fuera del casco urbano, sin ordenación alguna y con gran impacto ambiental.

DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

El desarrollo previsto supondrá un cambio del uso del suelo actual, dedicado a la producción de pastos, para pasar a ser urbanizado paulatinamente en función de la demanda de los empresarios.

Esta modificación supone, como ya hemos dicho antes, la urbanización del terreno y la construcción de naves industriales, para ello serán necesarios los siguientes medios.



Descripción de los medios y materiales a emplear.

A continuación se enumeran los equipos y maquinaria a emplear para ejecutar las actuaciones anteriormente mencionadas:

- Palas cargadoras.
- Bulldozers
- Camiones.
- Dumpers.
- Compactadores vibratorios.
- Martillos rompedores.
- Retroexcavadoras.
- Cubas automóbiles.

Los materiales empleados son los siguientes:

- Hormigones.
- Asfalto.
- Chapas metálicas.
- Ladrillos.
- Mortero de cemento.
- Bloques de hormigón.
- Material de préstamos.

PRINCIPALES ACCIONES CAUSANTES DE IMPACTO

Cualquier actuación humana sobre el medio, inevitablemente conlleva una alteración de las características del mismo, variando el grado de afección en base al tipo de proyecto implantado y a las características del entorno de actuación.

Por ello, debe conocerse inicialmente qué acciones son susceptibles de causar impacto y qué factores del medio son susceptibles de ser impactados lo que permite desarrollar posteriormente una descripción más detallada de las características del territorio afectable y determinar la magnitud e intensidad de los potenciales impactos que las acciones del proyecto ejerzan sobre ellos.

El cambio de uso del suelo supone, a lo largo del tiempo, la construcción y explotación de un polígono industrial, que conllevan la realización de acciones generadoras de impacto ambiental.

DESCRIPCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y NATURAL.

Paisaje: El paisaje de la zona se caracteriza por la presencia de praderas, pobladas por fresnos en los linderos.

Orografía: Sistema Central, Montes Tras la Sierra, de relieve ondulado con abruptos rocosos y abundantes afloramientos de granito.

Hidrografía: Las aguas de escorrentía y abundantes arroyos de la zona vierten al río Ambroz de la cuenca del Tajo.



Suelo: Arenoso-franco a franco-arenoso. Algunos elementos gruesos, pedregrosidad media, rocosidad alta, pH en superficie 6,1. Drenaje interno rápido, escorrentía rápida, Tierras pardas sobre materiales ígneos.

CLIMA

Generalidades:

Se caracteriza por sus veranos calurosos e inviernos fríos, aunque no en extremo, temperaturas propias de un clima continental. Los datos meteorológicos que se consignan corresponden a la estación meteorológica de Hervás:

DESCRIPCIÓN	UNIDADES
Temperatura media anual máximas absolutas	35,5 °C
Temperatura media anual de máximas	21,4 °C
Temperatura media anual de medias	15,9 °C
Temperatura media anual de mínimas	10,3 °C
Temperatura media anual de mínimas absolutas	– 3,6 °C
Periodo libre de heladas	29/04 a 12/12

La precipitación media anual es de unos 970,5 mm y la evapotranspiración potencial de orden de 649,0 mm/año, siendo agosto el mes con valores más altos (179,4 mm/mes), resultando un saldo hídrico positivo de 321,5 mm.

FLORA

Especies arbóreas.

La especie más abundante en la zona es el fresno.

Las especies forestales del entorno del paraje son roble melojo (*Quercus pyrenaica*) y castaño (*Castanea sativa*) mayoritariamente.

Las especies frutales del entorno del paraje son cerezo (*Prunus avium*), vid (*Vitis vinifera*), higuera (*Ficus carica*) y olivo (*Olea europaea*) mayoritariamente.

Especies arbustivas y subarbustivas:

En torno al paraje se pueden encontrar especies arbustivas de densidad media. Destacan especies como brezos, zarzas y helechos.

Especies herbáceas:

Ciertas especies vivaces y anuales como *Poa bulbosa*, *Agrostis castellana*, *Trifolium subterraneum*, etc.

FAUNA

Entre las especies que pueden ser divisadas en el paraje, aunque no en la parcela de actuación, pueden destacarse las siguientes:



Anfibios: rana común, sapo común y salamandra entre otros.

Reptiles: salamanquesa común, lagartija cenicienta, culebra bastarda, etc.

Mamíferos: erizo, murciélago común, conejo, liebre, topo, ratón de campo, etc.

Aves: cigüeña blanca, milano negro, perdiz común, tórtola común, paloma torcaz, etc.

Características socioeconómicas.

La economía del municipio estriba en la industria del mueble y madera, hostelería y restauración, sector servicios y agropecuaria-silvícola, con gran número de demandantes del sector industria.

DESCRIPCIÓN DE IMPACTOS

La identificación de los impactos ambientales se deriva del estudio de las interacciones entre las acciones derivadas de la modificación puntual y los factores ambientales afectados como consecuencia de dicha modificación.

El Plan Parcial implica directamente dos fases de diseño, construcción y explotación del polígono. Para la identificación y posterior análisis de los impactos ambientales producidos por el mismo se requiere un tratamiento diferente de acuerdo a las características de cada fase.

DESCRIPCIÓN DE ACCIONES Y FACTORES

Descripción de acciones.

Las principales acciones causantes de impacto durante las diferentes fases asociadas a la construcción, explotación y desmantelamiento del polígono, son las siguientes:

- Fase de Construcción: en resumen las actuaciones susceptibles de producir impacto en la fase de construcción son:
 - Movimiento de maquinaria y vehículos: dentro de esta acción se incluyen todos los desplazamientos realizados por la maquinaria de obra para el transporte de materiales, maquinaria de obras,... en definitiva toda la maquinaria necesaria para la construcción de las urbanización y naves industriales.
 - Despeje y desbroce: la retirada de la cobertura vegetal son operaciones necesarias para el acondicionamiento, creación de nuevos accesos, preparación del terreno en el que se ubicarán las naves para posteriormente poder realizar las excavaciones y rellenos necesarios.
 - Movimiento de tierras: dentro de esta acción se incluyen todas las operaciones realizadas para la extracción de material (excavaciones de zanjas y canalizaciones), realización de acopios temporales (tanto de tierra vegetal como de material sobrante posteriormente reutilizable) y vertido de tierras sobrantes en las parcelas próximas.
 - Urbanización construcción de naves: en esta acción se incluyen todas las actuaciones necesarias para la construcción de los viales, redes de saneamiento, electricidad, etc.
 - Construcción de naves. Esta acción incluye todas las operaciones destinadas al levantamiento de naves industriales para las empresas.



- Fase de Explotación: en resumen las acciones causantes de impacto en la fase de explotación son las siguientes:
 - Consumo de recursos: esta acción hace referencia a la utilización del agua, energía, lo que supone una modificación en la cantidad del recurso en cuestión.
 - Presencia de los distintos elementos que componen el polígono: la instalación de naves, supone una intrusión visual y una modificación a pequeña escala del hábitat de la zona afectada.
 - Funcionamiento del propio polígono: esta acción hace referencia a la puesta en marcha de las distintas actividades que se generarán en el polígono, como son el movimiento de vehículos y maquinaria.
 - Empleo de mano de obra: acción que contempla al personal que trabaja para el desarrollo de las distintas actividades que generará el polígono. Es un elemento que requiere un análisis independiente como actividad, por la importancia de sus repercusiones en la población afectada por el proyecto.

Descripción de factores.

Los elementos del medio susceptibles de afección por las acciones descritas anteriormente corresponden tanto a los componentes del medio físico (atmósfera, geología y geomorfología, hidrología, edafología) como al medio biótico (fauna y vegetación), perceptual (paisaje) y socioeconómico (población, actividad económica, etc.).

Los componentes del medio afectado son los siguientes:

- Atmósfera:
 - En términos de calidad del aire, contaminación atmosférica y ruido.
- Geología y geomorfología:
 - Alteraciones producidas principalmente por el movimiento de tierras y maquinaria, acopios temporales y definitivos de materiales, etc.
- Edafología:
 - Por la destrucción de suelo fértil, adecuado para el cultivo y explotación de las tierras y crecimiento de la vegetación autóctona.
- Hidrología:
 - Hidrología superficial, formada por pequeños cauces que discurren por la zona afectada por el Plan Parcial.
- Vegetación:
 - Derivado del desbroce y despeje necesario para la urbanización. La afección se referirá tanto a la porción de vegetación de uso antrópico (cultivos) como a la vegetación natural, de porte herbáceo y arbustivo y de porte arbóreo.



— Fauna:

- Principalmente constituida por la avifauna de interés de la zona, y otras especies tanto terrestres como de avifauna y pequeños mamíferos.

— Medio perceptual:

- Intrusión visual, excavaciones y presencia de maquinaria durante la fase de construcción.
- Intrusión visual provocada por la presencia de las naves, durante la fase de explotación.

— Medio socioeconómico:

- Incluyéndose todos los aspectos relativos a las poblaciones circundantes, etc.
- Afecciones que modifiquen la actividad económica de Hervás, infraestructuras, planeamiento, etc.

IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS PRODUCIDOS

Se detallarán a continuación las distintas afecciones que sobre los elementos del medio pueden producir las acciones de las distintas fases del proyecto. Como ya se indicó en la metodología, además de la identificación se explicitará el signo del impacto (positivo o negativo) y si es significativo o no, de cara a la posterior valoración, que sólo afectará a los primeros.

Medio Físico.

a) Atmósfera y confort.

Fase de construcción.

Durante la construcción de los distintos elementos se realizarán una serie de actividades que indirectamente incidirán, de forma leve sobre la calidad atmosférica y condiciones climáticas tanto locales como globales. Entre ellas estarían:

La utilización de la maquinaria y vehículos para la construcción conlleva por un lado la emisión de sustancias contaminantes (CO₂, CO, NO_x...) procedentes de la quema de combustibles fósiles, por otro lado la emisión de ruido y por último la emisión de partículas de polvo.

El desbroce de la vegetación existente en la zona proyectada para ubicar las instalaciones impide que se produzca un efecto termorregulador, ya que la vegetación absorbe las radiaciones solares y de retención de la humedad; estos efectos son más intensos cuanto mayor es la altura y la densidad del estrato vegetal. Al eliminar cobertura vegetal, la superficie del terreno refleja las radiaciones solares originando un aumento de la temperatura. Por otro lado el agua de lluvia se filtra o escurre con mayor rapidez y disminuye la humedad ambiente. La consecuencia es el aumento de la evapotranspiración potencial (ETP) y un microclima algo más xérico. Puntualizando en el proyecto objeto de este estudio, la vegetación a desbrozar es de escasa altura y no supone una gran extensión (5 has aproximadamente) por lo que el efecto indicado puede considerarse prácticamente nulo.

El movimiento de tierras derivado de las diferentes actuaciones de las obras supone en la mayor parte de los casos, el aumento de partículas en suspensión del aire o polvo, derivado



de la presencia de tierra suelta, perfiles de suelo desestructurados y ausencia de vegetación fijadora. En el periodo de estío se marcan más estos efectos y se originará una degradación de la calidad atmosférica en el entorno de actuación, este deterioro de la calidad del aire será limitado, temporal y variará según las épocas de lluvia y régimen de vientos repercutiendo indirectamente sobre otros aspectos.

Teniendo en cuenta que en el área de actuación no encontramos ningún núcleo de población ni granjas y edificaciones rurales habitadas podemos concluir que no va a haber un impacto importante sobre la calidad de la atmósfera y salubridad de los habitantes de la zona.

Fase de explotación.

En la fase de explotación las acciones que afectan a la atmósfera son, por un lado, movilidad de los vehículos del personal y la emisión de gases que conlleva.

b) Alteración de la geología.

Fase de construcción.

Todas las actuaciones que en la fase de construcción conllevan la excavación y movimiento de tierras supondrán una afección sobre la geología.

Los movimientos de tierras derivados de las distintas actuaciones de las obras y la utilización de maquinaria y vehículos pueden provocar el levantamiento de tierra y material rocoso adyacente, como principal afección a la geología de la zona.

La zona de estudio está ocupada por rocas graníticas y migmatíticas correspondientes al área granítica de Béjar-Plasencia. Éstos son materiales caracterizados por estar conformados por materiales resistentes cuya ruptura no originaría problemas de inestabilidad.

Estimamos que el impacto durante esta fase se considera NEGATIVO y NO SIGNIFICATIVO.

Fase de explotación.

En la fase de explotación no se prevén impactos sobre la geología y geomorfología, por lo que no se incluye ninguna valoración al respecto en este apartado.

c) Alteración y pérdida de suelo.

Fase de construcción.

Durante la fase de construcción de todos los elementos del proyecto, se realizarán una serie de actividades con incidencia sobre el suelo, como son:

- Utilización de maquinaria y vehículos
- Desbroce o eliminación de la vegetación.
- Movimientos de tierras.
- Urbanización y construcción de naves.

El suelo es posiblemente el elemento del medio más afectado durante la fase de construcción. Las posibles afecciones incluyen la pérdida de suelo por extracción de tierra y erosión del terreno en zonas con elevada pendiente, como consecuencia del desbroce de la vegetación, así como la modificación de sus características (estructura, capacidad de retención,

fertilidad, composición química) y del relieve del terreno, por la compactación, inversión de horizontes en los movimientos de tierra y deposición de residuos, posibles vertidos,... La ocupación del suelo es otra afección provocada por el establecimiento del polígono, lleva consigo la pérdida de funcionalidad del mismo.

La vegetación ejerce un efecto amortiguador frente al impacto de la lluvia sobre el suelo, que en esta zona puede ser de mucha intensidad. Asimismo regula la escorrentía, disminuyendo el riesgo de avenidas y caudales torrenciales. Por otro lado, realiza periódicamente un aporte de materia orgánica al suelo, con lo que contribuye al enriquecimiento del mismo y a la mejora de su estructura. El sistema radical desempeña un papel importantísimo en la sujeción y estabilización del terreno, evitando la pérdida de suelo y el desencadenamiento de procesos erosivos. Por todo ello, cualquier actuación que implique la eliminación de la cubierta vegetal produce un impacto negativo, pues desprotege al suelo frente a los agentes erosivos, principalmente el agua y el viento. En zonas de elevada pendiente aumenta el riesgo de que se produzcan estos procesos erosivos y que contribuyan también a la pérdida directa de suelo o a la alteración de sus características estructurales. El despeje y desbroce así como la excavación de tierras puede eliminar los horizontes superficiales y por tanto la capa fértil si esta operación se lleva a cabo.

La pérdida de suelo se produce principalmente como consecuencia de los movimientos de tierras derivados de distintas actuaciones de las obras.

Las actividades como, excavaciones, suponen una alteración de la morfología de la zona por modificación de pendientes y un incremento de los fenómenos de erosión e inestabilidad.

Las excavaciones supondrán la obtención de un volumen de tierra extraída que en algunos casos será reutilizada en los propios lugares de origen, mientras en otros casos se destinará a la restauración de zonas que requieran una aportación extra de tierra.

La utilización de maquinaria y vehículos también tiene consecuencias sobre el suelo, derivadas del tránsito y funcionamiento de los mismos y/o de los productos y sustancias que pueden transportar.

El uso continuo de maquinaria pesada y vehículos de alto tonelaje originan compactación de las capas superiores del suelo destruyendo su capa fértil y productiva, reducción de la capacidad de retención de agua y pérdida de aireación del suelo, efecto palpable en las áreas destinadas a la ubicación y desplazamiento de la maquinaria.

Asimismo se estima la producción de posibles vertidos y la deposición de residuos, que aunque en bajo volumen, se derivan de la utilización de hidrocarburos, lavado de los depósitos de hormigón, reparaciones de motor o piezas, etc.

Por otro lado la urbanización y construcción de naves supone la ocupación del terreno por elementos ajenos al suelo, como son estructuras y pavimentos de hormigón, componentes metálicos, etc.

La ocupación del suelo, sobre todo por elementos que lo aíslan del medio circundante como la pavimentación, impide su funcionamiento y desarrollo como componente del medio natural.

Estimamos que el impacto durante esta fase se considera NEGATIVO y SIGNIFICATIVO.



Fase de explotación

Durante la fase de explotación la afección sobre este factor se reduce a la ocupación de suelo que supone la presencia de elementos que lo aíslan del medio circundante, como la pavimentación, impidiendo así su funcionamiento y desarrollo como componente del medio natural.

El impacto durante esta fase se considera NEGATIVO y NO SIGNIFICATIVO.

d) Alteración a la Hidrología.

Fase de construcción.

Derivadas de esta fase del proyecto se prevén alteraciones en las corrientes de aguas superficiales.

Respecto a las acciones que pueden afectar directamente a la calidad de las aguas durante la construcción se encuentran:

- Uso de vehículos y maquinaria pesada y su mantenimiento.
- Desbroce y despeje para la preparación del terreno.
- Movimientos de tierras
- Construcción de la red de drenajes longitudinales y transversales de los caminos de acceso.
- El cruce de los arroyos, o los avenamientos de la zona con el sistema de tuberías.

Las posibles alteraciones de la calidad de agua que se derivan de estas acciones son:

- Aumento de sólidos en suspensión en las aguas.
- Vertidos accidentales de hidrocarburos u otras sustancias utilizadas en el mantenimiento de la maquinaria.

El impacto durante esta fase se considera NEGATIVO y NO SIGNIFICATIVO.

Fase de explotación.

Durante la fase de explotación, los impactos sobre el medio acuático se derivarían del consumo del recurso.

En la fase de explotación es NEGATIVA Y NO SIGNIFICATIVA.

MEDIO BIÓTICO

a) Afecciones a la vegetación.

Según lo comentado en el inventario del medio biótico, la calidad de la vegetación en la zona de actuación es baja ya que no hay ninguna especie endémica o de especial interés, la vegetación autóctona existente se encuentra en las proximidades, pero fuera ya de las zonas de actuación. Todo ello indica que las afecciones que se originen sobre la vegetación no van a



tener un impacto significativo, dado el escaso valor botánico del factor del medio estudiado, aunque sí deben tenerse en cuenta los efectos indirectos sobre la vegetación colindante.

Fase de construcción.

En la fase de construcción del proyecto la vegetación se verá afectada por una serie de acciones como el movimiento de maquinaria y vehículos, el despeje y desbroce y establecimiento de los distintos elementos que componen la urbanización de la zona. Estas acciones suponen una afección en la vegetación existente en la zona que se traduce en:

- Eliminación y deterioro de la cubierta vegetal.
- Afecciones a la vegetación circundante por depósitos de polvo.
- Destrucción de hábitats por ocupación definitiva del suelo.

Estimamos que el impacto durante esta fase se considera NEGATIVO y SIGNIFICATIVO.

Fase de explotación.

Durante la fase de explotación no prevé afecciones sobre la vegetación presente en la zona.

b) Afecciones a la fauna.

A la hora de valorar los impactos que podrían generarse durante las diferentes fases del proyecto, se ha analizado la composición faunística del área afectada, teniendo en cuenta para dicha valoración la diversidad de especies, así como la estabilidad de sus poblaciones y la rareza, medible a través de las figuras de protección legal bajo las que se encuentran las distintas especies inventariadas.

Fase de construcción.

Por las características la modificación puntual y la información disponible sobre la composición de la fauna local, los impactos que se prevén durante la fase de construcción serían:

- Efecto de abandono ocasionado sobre la ornitofauna y la mastofauna por las molestias ocasionadas durante la realización de los trabajos. El desplazamiento que diferentes factores inherentes al proceso constructivo, como el movimiento de tierras, utilización de maquinaria y vehículos y la presencia del personal de obras, podría inducir sobre una parte de la fauna local el impacto más notable generado durante la fase de construcción del proyecto. El polvo, el ruido, las luces artificiales, los reflejos de superficies metálicas o el simple movimiento de vehículos o personas son situaciones que suelen ocasionar reacciones de huida por parte de los animales.
- Destrucción o alteración de los hábitats por las acciones realizadas sobre la vegetación y el medio físico. Las afecciones inducidas directamente sobre los hábitats podrían constituir un efecto relevante durante la fase de construcción del proyecto si las superficies afectadas realmente fueran desmesuradas. Estas acciones, que son el desbroce o eliminación de la vegetación, movimientos de tierras, utilización de maquinaria y vehículos y el establecimiento de caminos inciden sobre la vegetación, suelo y agua e indirectamente sobre las especies que los habitan.



- Mortalidad directa ocasionada sobre la fauna por la actividad constructiva. En un proyecto de las características del planteado, la mortalidad directa que se puede ocasionar sobre la fauna es en general poco significativa. Las bajas ocasionadas son imputables principalmente a los procesos de desbroce y movimientos de tierras, en los que las especies de menor tamaño y reducida movilidad difícilmente pueden escapar a la acción de la maquinaria. Bajo este escenario, los afectados cabría buscarlos fundamentalmente entre los invertebrados, los anfibios, los reptiles y los micromamíferos.

Se estima que el impacto durante esta fase es NEGATIVO y NO SIGNIFICATIVO.

Fase de explotación.

Durante la explotación se podrían generar una serie de afecciones debido a la presencia de vehículos.

El impacto durante esta fase se considera NEGATIVO Y NO SIGNIFICATIVO.

c) Espacios protegidos.

La zona no se encuentra dentro de ningún espacio protegido.

Medio perceptual.

Los impactos asociados a la fase de obra son de duración temporal, sin embargo los asociados a la fase de explotación permanecen en el tiempo.

Fase de construcción.

La presencia de maquinaria y edificios auxiliares durante la fase de construcción, producirá un impacto paisajístico derivado de la pérdida de naturalidad del área, con la consecuente disminución de su calidad visual. No obstante, se trata de un impacto de escasa relevancia por su carácter temporal.

Tras la descripción a nivel paisajístico en el apartado correspondiente al Inventario Ambiental, y considerando el paisaje como un conjunto de factores y aspectos relacionados entre sí que confieren al mismo una determinada calidad y fragilidad frente a la capacidad de acogida de la actuación, cabe inferir los siguientes impactos:

- Intrusión visual durante las obras por modelado superficial de la zona afectada. Durante las obras se supone que se llevarán a cabo actividades de ampliación o establecimiento de caminos de acceso a la obra; desbroces y eliminación de vegetación, retirada de tierra vegetal allí donde sea necesario; acopios temporales de tierras; movimientos de tierras para el acondicionamiento general del terreno (plataformas, conducciones, etc.); presencia y funcionamiento de maquinaria y vehículos de gran tonelaje, zanjas y obras para la construcción de la presa,... supondrán una alteración del relieve o forma externa del entorno que irá añadido a otros aspectos formales del paisaje que incidirán conjuntamente en la percepción global del observador.
- Impacto paisajístico derivado de las alteraciones en las características estéticas del entorno. Las actuaciones comentadas, impactan sobre la calidad estética del entorno a través de la modificación del relieve, presencia de máquinas y vehículos voluminosos en el medio y el levantamiento de polvo derivado de la circulación de la maquinaria de obra por los caminos sin asfaltar que provocará una disminución de la calidad escénica del conjunto paisajístico.

Las actuaciones previstas en la zona de estudio inciden en su mayor parte sobre morfología y vegetación, como parámetros utilizados para valorar la calidad de los recursos paisajísticos de la zona de estudio.

Los impactos son todos ellos de carácter temporal que desaparecen en el momento en el que terminan las obras, perdurando los correspondientes a la presencia de las naves.

Sus efectos en esta fase son fácilmente minimizables con la aplicación de las correspondientes medidas protectoras y correctoras que en capítulos posteriores se desarrollarán.

El impacto durante esta fase se considera NEGATIVO y NO SIGNIFICATIVO.

Fase de explotación

Durante la fase de explotación algunos de los impactos descritos en la fase de construcción perduran en el tiempo y provocan en el observador una alteración de la calidad paisajística del entorno, derivada sobre todo de la presencia de las naves o elementos que producen intrusión visual en el paisaje. En principio cabe esperar que tengan un carácter negativo pero moderado, ya que se trata de una zona en la que ya existe una actividad industrial y comercial.

El impacto durante esta fase se considera NEGATIVO y NO SIGNIFICATIVO.

MEDIO SOCIOECONÓMICO.

Desarrollo socioeconómico.

Fase de construcción.

Durante la fase de construcción determinadas acciones pueden tener repercusiones sobre la economía de la zona.

El empleo de mano de obra en esta fase de construcción resulta ser una acción positiva, ya que por un lado supone el ingreso mensual de un salario que eleva la renta familiar de los habitantes del entorno y por otro el personal desplazado de zonas ajenas al entorno necesitará hacer uso de los servicios de hostelería y restauración de los municipios de la zona, potenciándolos aunque de forma temporal.

Se estima que el impacto durante esta fase se considera POSITIVO y SIGNIFICATIVO.

Fase de explotación.

Durante la fase de explotación se generarán puestos de trabajo permanente a lo largo del tiempo.

El impacto durante esta fase se considera globalmente como POSITIVO Y SIGNIFICATIVO.

d) Afección a infraestructuras

Fase de construcción.

Durante la fase de construcción se prevé cierta afección a las vías de comunicación entre poblaciones, ya que serían utilizadas por maquinaria y vehículos de gran tonelaje que han de acceder al área de actuación. Asimismo el transporte de materiales conlleva el empleo de camiones de gran tonelaje, los cuales pueden dar lugar a un desgaste de la red vial, ello supone una afección negativa en las infraestructuras de la zona, aunque se considera éste, un impacto puntual y temporal.



Se estima que el impacto durante esta fase es NEGATIVO Y NO SIGNIFICATIVO.

Fase de explotación.

Durante la fase de explotación la presencia de los viales y mejoras en los accesos supone una mejora en las infraestructuras existentes en la zona de estudio.

Se estima que el impacto sobre las infraestructuras de la zona en esta fase es POSITIVO y SIGNIFICATIVO.

e) Afección al patrimonio histórico cultural y vías pecuarias.

Estos factores del medio socioeconómico no se ven afectados en ninguna de las fases del proyecto puesto que los elementos que se pueden presenciar están próximos pero no en la superficie sobre la que se actuará.

Se considera que hay AUSENCIA DE IMPACTO.

A continuación se expone la matriz de identificación de los impactos que podrían generar la modificación puntual de las NNSSMM, tanto en la fase de construcción como en la de explotación, donde se indican las posibles afecciones sobre los distintos elementos del medio analizados.

ACCIONES	EFECTO			DURACIÓN		INTENSIDAD		
	Positivo	Negativo	Indiferente	Temporal	Permanente	Baja	Media	Alta
FASE DE CONSTRUCCIÓN								
Atmósfera y confort		X		X		X		
Geología		X			X	X		
Alteración y pérdida de suelo		X			X		X	
Alteración hidrológica		X		X		X		
Vegetación		X		X			X	
Fauna		X		X		X		
Paisaje		X		X		X		
Económico	X			X				X
Infraestructuras		X		X		X		
FASE DE EXPLOTACIÓN								
Atmósfera y confort		X			X	X		
Geología								
Alteración y pérdida de suelo		X			X	X		
Alteración hidrológica		X			X	X		
Vegetación			X					
Fauna		X			X	X		
Paisaje		X			X	X		
Económico	X				X			X
Infraestructuras	X				X			X

Tomando las significaciones de este cuadro, se observa que el balance de impactos arroja una valoración positiva, no tanto por el número de acciones positivas frente a las negativas, sino por la baja intensidad de éstas frente a la permanencia y las intensidades media y alta de aquellas.

Durante la fase de ejecución se producen efectos negativos, de duración temporal y de baja intensidad. Mientras que durante la fase de explotación, los efectos sobre el medio socio-económico son positivos, permanentes y de intensidad alta.

Se concluye por tanto, haciendo una valoración de impactos global POSITIVA sobre la modificación puntual de las NNSSMM de Hervás.



MEDIDAS CORRECTORAS PARA EVITAR EL IMPACTO

Las medidas correctoras propuestas son:

- Antes de comenzar la ejecución de las obras se contactará con el agente de Medio Ambiente en la zona para informarle del inicio de los trabajos.
- Se habilitarán zonas para aparcar la maquinaria empleada en las obras así como para reparaciones y cambio de lubricantes. Una vez concluidos los trabajos se dejará esta zona como se encontraba antes de iniciarlas.
- El paso de maquinaria pesada empleada para la ejecución y el transporte de los materiales de construcción se limitará al estrictamente necesario, reduciendo en la medida de lo posible el número de viajes realizados.
- Se evitará la formación excesiva de partículas polvo regando los viales de acceso, regándose con la frecuencia que se estime necesaria.
- Se evitará la quema de materiales sobrantes de obra que contaminen la atmósfera.
- El material de deshecho, escombros o posibles residuos generados durante las obras serán transportados a vertederos autorizados.
- Se evitará ocasionar ruidos innecesarios revisando la maquinaria y vehículos de transporte.
- Se harán los movimientos de tierras estrictamente necesarios.
- Se respetará el resto de la orografía de la zona, realizándose sólo los movimientos de tierra necesarios para la edificación.
- El material empleado en la obra será tal que permita que la nave quede integrada en el entorno.
- Se contratará personal de la zona para la ejecución de la obra en relación con el presupuesto del proyecto.

Las medidas correctoras propuestas para la Explotación de este proyecto son:

- Los residuos sólidos asimilables a urbanos generados como consecuencia de la actividad, serán recogidos por el servicio municipal de recogida de basuras, de igual manera los procedentes de envases que hayan contenido productos tóxicos serán gestionados por empresas autorizadas para ello.
- Todo el polígono deberá recoger las aguas residuales y llevarlas hasta el colector pertinente que verterá sus aguas en la depuradora.

CONCLUSIONES

Por todo lo expuesto anteriormente se considera suficientemente justificadas las actuaciones, y valora globalmente como positiva el desarrollo del suelo urbanizable para la creación de suelo urbano industrial/terciario, por lo que este documento se eleva a los organismos competentes para su aprobación, salvo mejor criterio de los mismos.

