



*RESOLUCIÓN de 25 de julio de 2013, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Holguera, que consiste en alterar el régimen de los edificios fuera de ordenación (art. 34), cambiar el retranqueo mínimo a linderos de la ordenanza "2a. Residencial en casco con huerto" (art. 57), y cambiar las condiciones edificatorias de la ordenanza "3. Residencial intensiva" (art. 59). (2013061980)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 25 de julio de 2013, adoptó el siguiente acuerdo:

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

De conformidad con lo previsto en el art. 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, mediante Decreto del Presidente 15/2011, de 8 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Junta de Extremadura.

Por Decreto 104/2011, de 22 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Y por Decreto 208/2011, de 5 de agosto, la propia de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo, el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Holguera 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 (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 15/2001 —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.



Sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en el art. 80.2 de la LSOTEX. Sin perjuicio de que para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos por el planeamiento general sobre los que aún no se hubiera presentado consulta de viabilidad alguna, sus propuestas deban adaptarse íntegramente al nuevo régimen jurídico de la Ley y a los nuevos estándares mínimos previstos en el art. 74 (Disposición Transitoria Primera de la Ley 9/2010 de 18-10 de Modificación de la LSOTEX/DOE 20-10-10).

El grueso de las modificaciones planteadas tiene su origen y en común la deficiente regulación contemplada en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, cuyas previsiones no se adaptan a la morfología parcelaria y tipología edificatoria dominante en el municipio, sin que de estos cambios se derive aumento significativo de edificabilidad en relación con las anteriores previsiones, y que resultan sustancialmente inferior a la permitida en la anterior Delimitación de Suelo Urbano.

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

ACUERDA:

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2.º) Publicar, como anexo a este acuerdo, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

A los efectos previstos en el art. 15.2 del Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, el municipio (órgano promotor) deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del contenido del planeamiento aprobado y un resumen explicativo de integración de sus aspectos ambientales, en el Diario Oficial de Extremadura.

Asimismo se hace constar que con fecha 11/11/2013 y n.º de inscripción CC/55/2013, se ha procedido a su previo depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico dependiente de esta Consejería (art. 79.1.f y 2 de la LSOTEX).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de LRJAP y PAC), y solo 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 a su publicación (art. 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,  
MIGUEL ÁNGEL RUFO CORDERO

El Secretario,  
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN



## A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba epigrafiado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 25 de julio de 2013, se modifican los artículos 34, 57 y 59 de la Normativa Urbanística, que quedan redactados como sigue:

### **Artículo 34. Reforma en edificios fuera de ordenación.**

#### 1. Requisitos.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 79 de la LSOTEX, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias que resultaren disconformes con la misma, serán declarados en situación de fuera de ordenación.

A los efectos prevenidos por la Ley se distinguen las siguientes situaciones:

- a) Fuera de ordenación o incompatibilidad total: que tendrá lugar en aquellos edificios, construcciones o instalaciones que ocupen suelo dotacional público, de carácter general o local, disconformes con la normativa aplicable y que impidan la efectividad de su destino.
- b) Fuera de ordenación o incompatibilidad parcial: que tendrá lugar en aquellos edificios, construcciones o instalaciones en los que la disconformidad se produce por causas distintas de las señaladas en el apartado a) precedente.

El régimen de obras y usos para las situaciones de fuera de ordenación será:

- a) Para los edificios existentes en situación de fuera de ordenación total:

Se sujetarán al régimen de obras directamente dispuesto en el artículo 79 apartado b) de la LSOTEX, no estableciéndose régimen alternativo alguno, salvo las obras destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas o en normativas sectoriales aplicables. Se considerarán obras de mera conservación las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble. Por pequeñas reparaciones se entenderá:

- Sustitución parcial del forjado cuando no sobrepase del 10 % de la superficie de ésta; repaso de instalaciones, reparación de solerías, tabiques sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.
- a. En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.
  - b. Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación. No se concederán licencias para la nueva implantación o cambio de actividades, ni reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.



c. Cuando la afección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio, no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada, podrán admitirse en aquellos locales en que concurren las circunstancias señaladas, los tipos de obras en los edificios que se contemplen en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente, y concederse en dichos locales licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades, y reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

b) Para los edificios existentes en situación de fuera de ordenación parcial:

a. Además de las obras directamente admitidas en la LSOTEX, se podrán realizar todas las obras permitidas en la ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración que afecten a más de cincuenta por ciento (50 %) de la superficie edificada del edificio.

No se podrán realizar obras de ampliación de la superficie edificada, y/o sustitución de parte de la edificación sin adaptarse a las condiciones de las NSM, salvo las estrictamente necesarias para el cumplimiento de lo dispuesto en la normativa aplicable en habitabilidad y accesibilidad. Se permitirá, no obstante, cualquier otra obra de mantenimiento, consolidación del edificio, adaptación interior de locales o redistribución interior.

b. En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación salvo determinación en contra de la ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades.

Se entiende por obras de reestructuración aquellas encaminadas a una renovación incluso de los elementos estructurales que impliquen variaciones del tipo de estructura, pudiendo incluir la demolición de los elementos estructurales o en grado máximo, el vaciado del edificio conservando las fachadas existentes al exterior, interior y patios y la línea y tipo de cubierta.

2. Documentación.

La documentación a presentar será igual a la que proceda, según la obra a realizar, para las licencias de reformas que se regulan en los artículos precedentes.

3. Tramitación.

a tramitación será igual a la que proceda, para su categoría, para las licencias de reformas que se regulan en los artículos precedentes.

4. Vigencia.

La vigencia será igual a la que proceda, para su categoría, para las licencias de reformas que se regulan en los artículos precedentes.

**Artículo 57. Ordenanza 2A. Residencial en casco con huerto.**

Definición. Regula la edificación en aquellas manzanas del casco urbano en las que las edificaciones tiene un fondo edificado inferior al de la parcela, configurándose un espacio libre privado significativo en el interior de la manzana cuyo uso tradicional es el huerto familiar.

Alineaciones y rasantes. Serán las definidas en el plano correspondiente. Las alineaciones exteriores son obligatorias.

Retranqueos. No se permiten retranqueos a la alineación exterior.

Parcela mínima. La catastral existente o 100 m<sup>2</sup> para las nuevas parcelaciones.

Frente mínimo: El catastral existente o 8 metros para las nuevas parcelaciones.

Frente máximo. Se fija un frente máximo de 24 metros, a partir del cual la edificación habrá de fraccionar su apariencia y ritmos edificatorios.

Fondo máximo edificable. Será de 20 metros, siempre respetando las dimensiones mínimas de patios.

Superficie de ocupación máxima. Se fija en un 80 % para la parcela neta.

El resto del solar será para usos complementarios de las viviendas, debiendo ser accesible desde los espacios comunes o desde cada una de aquellas, y autorizándose una ocupación máxima del 40 por cien solo para edificaciones secundarias anejas al uso de este espacio libre (vestuarios, cenadores, etc.), y sin que ningún elemento constructivo rebase la altura de 3,60 metros.

Alturas. Se establece en bajo y planta alta, equivalente a 7 m.

Usos permitidos de la edificación.

a) Aparcamiento. Grupo I y II.

En edificaciones con menos de 6 viviendas se exige la habilitación de una plaza de aparcamiento cubierta por cada 2 viviendas o cada 100 m<sup>2</sup> de otros usos. Cuando tenga un número igual o superior a seis viviendas, se exige la habilitación de una plaza cubierta para automóvil por cada vivienda y por cada 100 m<sup>2</sup> de otros usos.

b) Residencial. Grupos I, II y III.

c) Industria. Grupo 1.º y 2.º, en localización A y B. Si es en planta sótano, solo se permite almacén y aseos y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja.

d) Comercio. Grupos I y III.a, solo en planta baja y sótano cuando a éste se acceda a través del interior del local comercial situado en planta baja y solo para almacén y aseos. Grupo III.b, se permite también en planta primera vinculada al local de principal de planta baja y con acceso a través de éste.

Grupo II en edificio exclusivo.



- e) Oficinas. Autorizadas en planta baja, primera y sótano para almacén o aseos cuando a éste se acceda a través del interior del local de oficinas situado en planta baja.
- f) Equipamientos. Permitidos en edificio exclusivo en todos los casos. Permitido en planta baja, así como en plantas primera y sótano (éstas vinculadas al local principal de planta baja y con acceso desde éste) siempre que tengan un aforo inferior a 300 personas.
- g) Agropecuario. Grupo II, III, dentro de las limitaciones que otras ordenanzas municipales pudieran imponer.

### **Artículo 59. Ordenanza 3. Residencial intensiva.**

Definición. Edificación de carácter eminentemente residencial en alta densidad entre medianeras. Regula esta ordenanza el crecimiento en ensanche, aplicándose la clave sobre las zonas ya consolidadas en torno a las morfologías descritas.

Alineaciones y rasantes. Son las definidas en el plano correspondiente.

Retranqueos. No se fija retranqueo a frentes de calle.

Parcela mínima. La catastral existente o 60 m<sup>2</sup> para las nuevas parcelaciones.

Frente mínimo. El catastral existente o 6 metros para las nuevas parcelaciones.

Frente máximo. No se fija.

Fondo máximo edificable. Será de 20 m, siempre respetando las dimensiones mínimas de patio.

Superficie de ocupación máxima. Se fija en un 80 % de la parcela neta.

Alturas. La altura máxima será de 7 metros y sin sobrepasar las dos plantas.

Coefficiente de edificabilidad: 1,4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Usos permitidos de la edificación.

- a) Aparcamiento. Grupo I.

En edificaciones con menos de 6 viviendas se exige la habilitación de una plaza de aparcamiento cubierta por cada 2 viviendas o cada 100 m<sup>2</sup> de otros usos. Cuando tenga un número igual o superior a seis viviendas, se exige la habilitación de una plaza cubierta para automóvil por cada vivienda y por cada 100 m<sup>2</sup> de otros usos.

- b) Residencial. Grupos I y II. Grupo III sólo en edificio exclusivo.
- c) Industria. Grupo 1.º y 2.º en localización A y B. Si es en planta sótano, solo se permite almacén y aseos y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja.
- d) Comercio. Grupos I y III.b, sólo en planta baja, en sótano cuando a éste se acceda a través del interior del local comercial situado en planta baja y solo para almacén y aseos.  
Grupo II en edificio exclusivo.



- e) Oficinas. Autorizadas en planta baja, primera y sótano para almacén o aseos cuando a éste se acceda a través del interior del local de oficinas situado en planta baja.
- f) Equipamientos. Permitidos en edificio exclusivo en todos los casos.
- g) Agropecuario. Prohibido.