



## **CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO**

*RESOLUCIÓN de 30 de julio de 2015, 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 tiene un doble objeto, por un lado el cambio de alineaciones de la parcela sita en el encuentro entre calleja del Pozo, travesía carretera Batán y calle Castellana. y por otro lado permitir los usos industrial-almacenaje en edificios exentos y comercial en edificio exclusivo (Grupos I, III.a y III.b), en las zonas de ordenanza 1, 2A, 2B y 3. (2015062401)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30 de julio de 2015, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Transporte 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 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 Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2015, de 6 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Por Decreto 154/2015, de 17 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Atribuyéndose a la actual Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Transporte el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Asimismo, la disposición adicional primera del citado decreto indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

Puesto que Holguera no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del artículo 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 (artículo 80 de la 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 (LSOTEX).

El cambio de alineación, para volver a la prevista en la anterior Delimitación de Suelo Urbano, no supone incremento efectivo de aprovechamiento a favor del titular privado del terreno afectado (35,1 m<sup>2</sup>), al no haberse jurídicamente materializado su adquisición por el Ayuntamiento, que ahora la considera funcionalmente innecesaria.

Con la segunda modificación, de la que tampoco se deriva incremento de aprovechamiento, se pretende posibilitar la realización de determinadas actividades industriales y comerciales en el casco urbano.

Por tanto, sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en el artículo 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 artículo 74 (Disposición transitoria primera de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEX, DOE de 20-10-10).

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 I, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica del Gobierno de Extremadura), se acompañará un Anexo II contemplativo un resumen ejecutivo de las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Como Anexo III se acompañará certificado del Jefe de Sección de Seguimiento Urbanístico y Secretario de la CUOTEX, en la que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y de Ordenación Territorial dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015, de 8 de abril de modificación de la LSOTEX).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 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 (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

El Presidente,  
EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

El Secretario,  
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN



## ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba epigrafiado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 30 de julio de 2015, se modifican los apartados c) y d) de los artículos 56, 57 y 59 de la Normativa Urbanística, que quedan redactados como sigue:

### **Artículo 56.**

- c) Industria. Grupo 1.º, 2.º y 5.º, en localización A, B y C. Si es en planta sótano, sólo 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, sólo en planta baja y sótano cuando éste se acceda a través del interior del local comercial situado en planta baja y sólo 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.

### **Artículo 57.**

- c) Industria. Grupo 1.º, 2.º y 5.º, en localización A, B y C. Si es en planta sótano, sólo 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, sólo en planta baja y sótano cuando éste se acceda a través del interior del local comercial situado en planta baja y sólo 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.

### **Artículo 59.**

- c) Industria. Grupo 1.º, 2.º y 5.º en localización A, B y C. Si es en planta sótano, sólo 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 éste se acceda a través del interior del local comercial situado en planta baja y sólo para almacén y aseos.

**ANEXO II****RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN Y EXTRACTO EXPLICATIVO DE POSIBLES ASPECTOS AMBIENTALES****1. RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN.**

Se redacta el presente documento, una vez aprobada en CUOTEX de 30 de julio de 2015 la Modificación Puntual n.º 1/2014 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Holguera, y que tras la entrada en vigor de la Modificación del art. 79.2 de la LSOTEX (Ley 10/2015 de 8 de abril), en el que se requiere:

*“La resolución de aprobación definitiva de los planes de ordenación urbanística, así como sus Normas Urbanísticas, y el resumen ejecutivo contemplado en el artículo 7.1.c) de esta ley, junto con el extracto explicativo de la integración de los aspectos ambientales legalmente establecido, deberán ser publicadas en el boletín o diario oficial y sede electrónica de la administración que haya dictado la resolución, con indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el registro a que se hace referencia en el apartado anterior”.*

Así, en base a lo requerido en el citado art.7.1.c) se redacta el presente **resumen ejecutivo**.

La presente modificación, al constar de un doble objeto, por un lado, el cambio de alineaciones de la parcela sita en el encuentro entre calleja del Pozo, travesía carretera Batán y calle Castellana, y por otro lado, permitir los usos Industrial-Almacenaje en edificios exentos y comercial en edificio exclusivo (Grupo I, III.a y III.b) en las zonas de ordenanza 1, 2A, 2B y 3, se subdivide en modificación 1.A y 1.B, respectivamente, para facilitar su exposición.

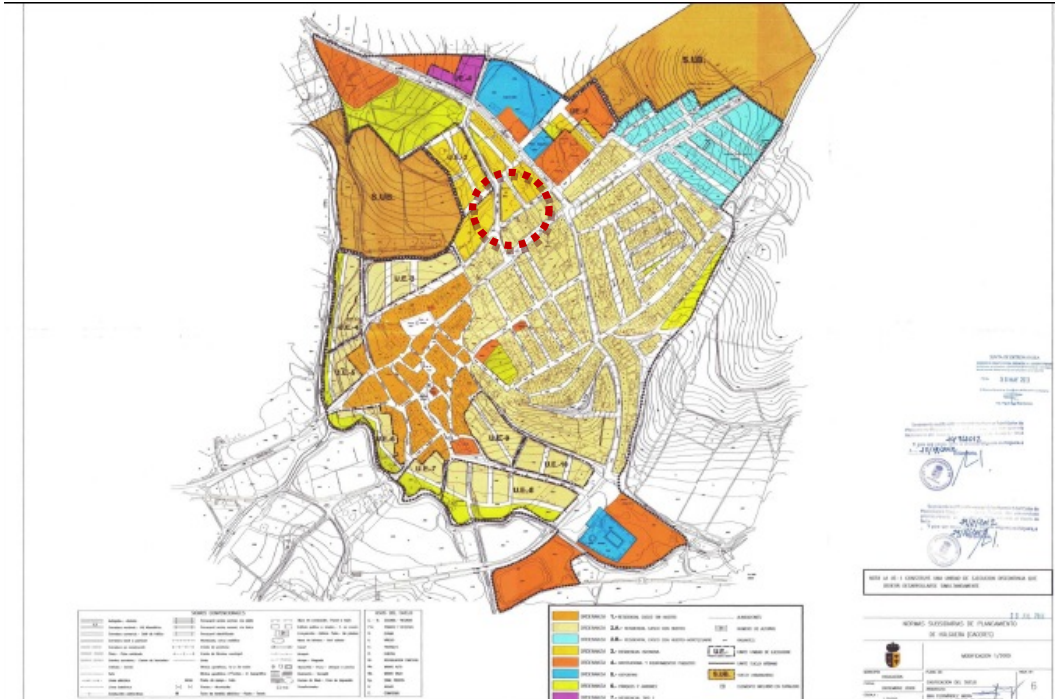
**MODIFICACIÓN 1.A.: REDEFINICIÓN DE LA ALINEACIÓN DE LA PARCELA SITA EN EL ENCUENTRO ENTRE CALLEJA DEL POZO, TRAVESÍA CARRETERA BATÁN Y CALLE CASTELLANA.**

Mediante la denominada **Modificación 1.A.**, se plantea establecer la redefinición de las alineaciones oficiales definidas en las NNSS de Holguera de la parcela objeto de la presente modificación, sita en el encuentro entre la calle Calleja del Pozo, la travesía carretera Batán y calle Castellana, cuya ubicación exacta se refleja en la documentación gráfica que se acompaña, siendo su referencia catastral N.º 6703646QE2260S0001ML. Según se ha observado en la documentación consultada, contrastando el PDSU, sin vigencia en la actualidad, de aplicación con anterioridad a la aprobación de las actuales NNSS, con las mismas y con los datos catastrales obrantes en la Sede Electrónica del Catastro, se comprueban discrepancias en la definición de las alineaciones de la parcela objeto de la presente modificación con respecto al planeamiento previo a las vigentes NNSS y el Catastro, en base a lo cual, se propone redefinir las alineaciones de la mencionada parcela definidas en las NNSS para adaptarlas a la realidad existente, más próxima a las alineaciones propuestas en el PDSU anterior, lo cual podría interpretarse como un posible error de grafismo a la hora de redactar las vigentes NNSS.

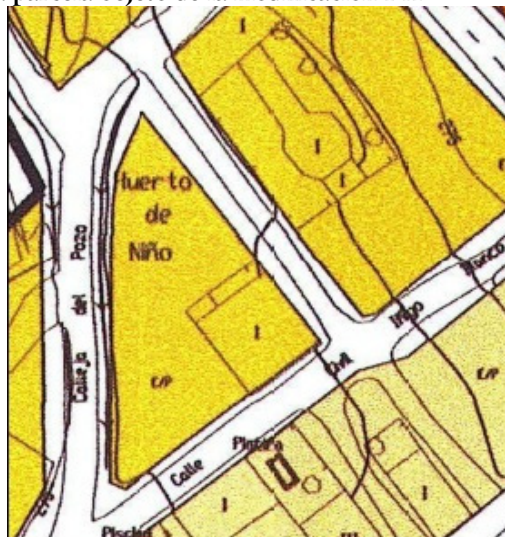
Por tanto, afectaría a una única parcela adscrita a la clase de suelo urbano consolidado ostentando la condición de solar, habiéndose detectado que las alineaciones oficiales fijadas en los planos de ordenación de las vigentes NNSS no reflejan ni la realidad catastral, ni la reflejada en el PDSU vigente con anterioridad, por ello, a continuación se reflejará todo lo expuesto anteriormente:



**1. PLANOS DE ORDENACIÓN NNSS VIGENTES**  
**- Plano 6. Calificación del suelo**



Situación de la parcela objeto de la modificación 1.A.

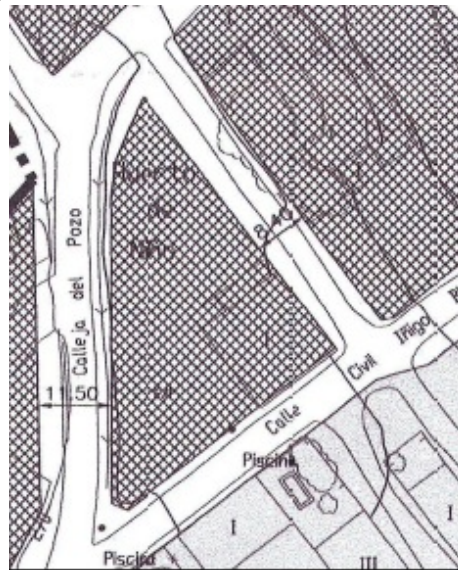




- Plano 7.2. Calificación del suelo

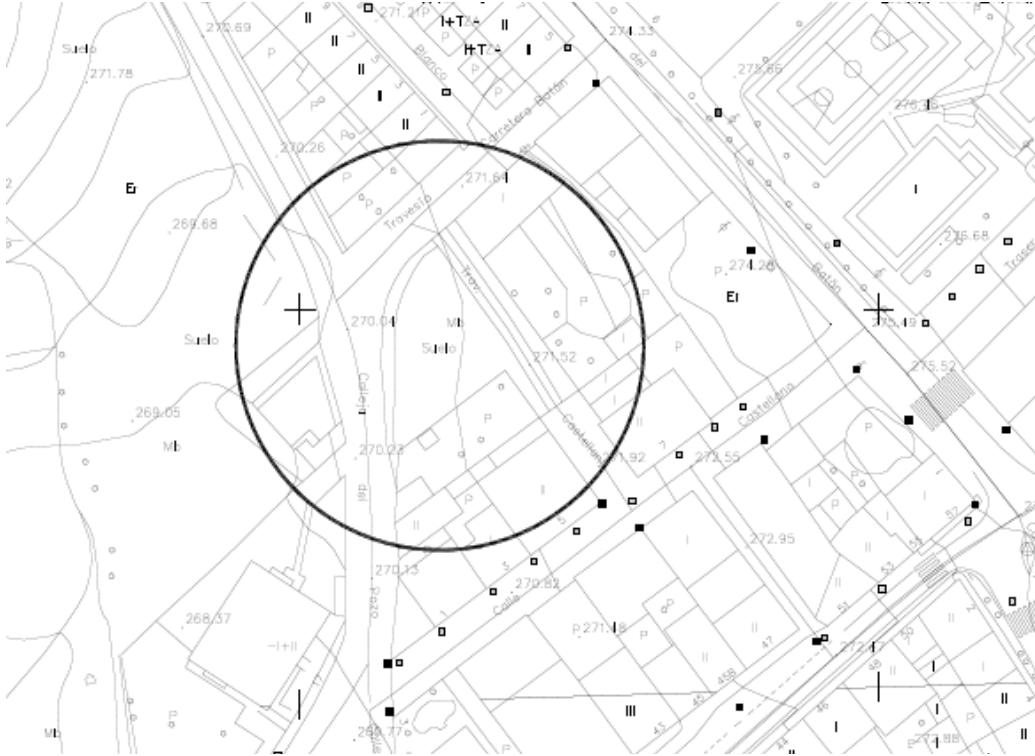


Situación de la parcela objeto de la modificación 1.A.

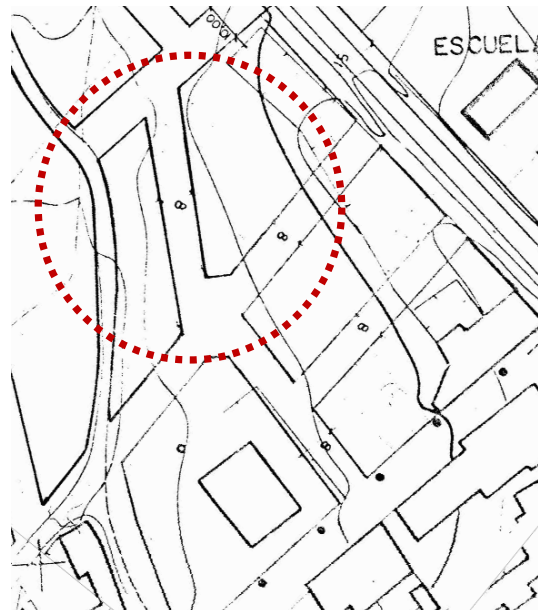




## 2. SITUACIÓN DE LA PARCELA. ESTADO ACTUAL.

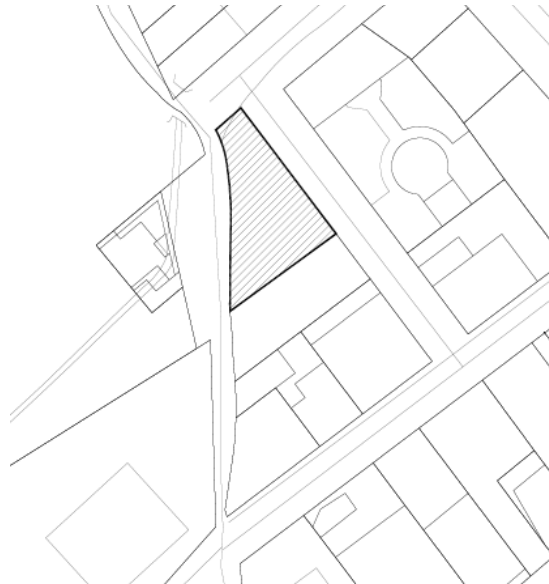




**3. SITUACIÓN DE LA PARCELA. SEGÚN CATASTRO.****4. PLANO N°1 DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. PDSU NO VIGENTE**

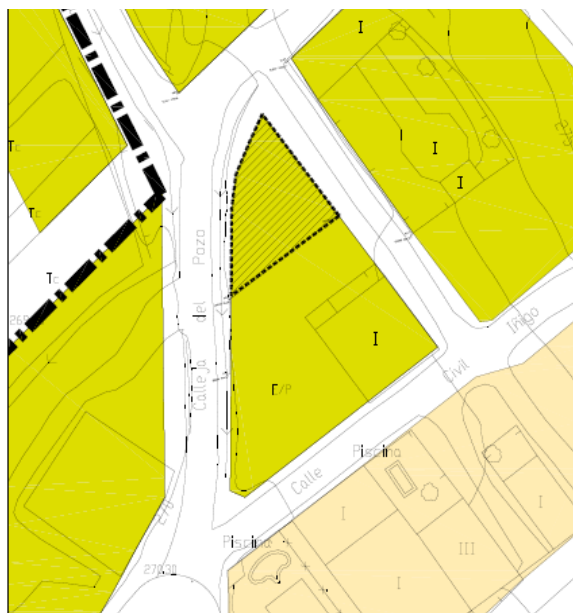


ESTADO SEGÚN CATASTRO DE LA PARCELA AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN.



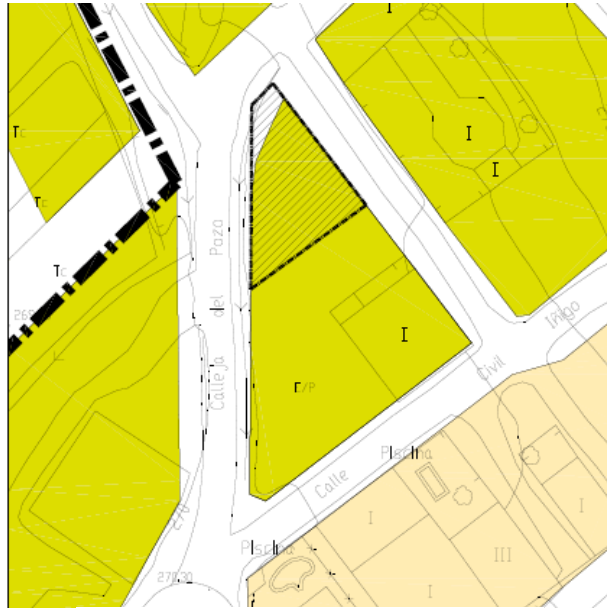
— DELIMITACIÓN PARCELA SEGÚN CATASTRO

ESTADO SEGÚN NNSS DE LA PARCELA AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN.



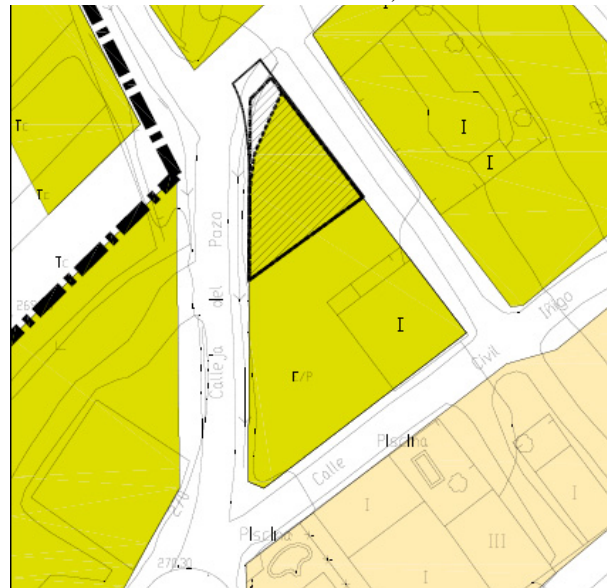
----- DELIMITACIÓN PARCELA SEGÚN NNSS

ESTADO PROPUESTO DE LA PARCELA AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN.



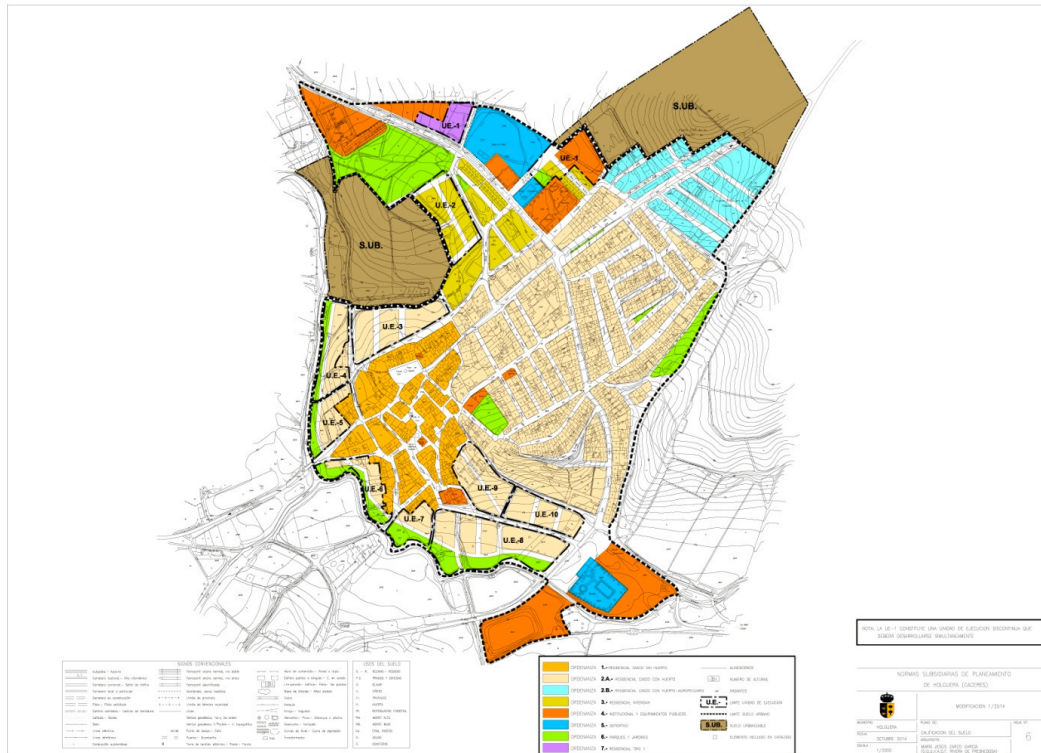
--- DELIMITACIÓN PROPUESTA PARCELA

SUPERPOSICIÓN. ESTADO SEGÚN CATASTRO, SEGÚN NNSS Y PROPUESTO





Con la presente modificación I.A. se vería afectada la siguiente documentación gráfica:  
- Plano 6. Calificación del Suelo. Modificado







**MODIFICACIÓN 1.B.: MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 56, 57 Y 59 DE LAS NNSS DEL MUNICIPIO DE HOLGUERA.**

Por otra parte, ante la demanda de la población del municipio de Holguera de poder establecer usos industriales y comerciales en edificio exclusivo sin vinculación a un edificio de viviendas, se plantea mediante la **Modificación 1.B.** introducir la posibilidad en las ordenanzas 1. Residencial en casco sin huerto, 2A. Residencial en casco con huerto, 2B. Residencial – Agropecuario en casco con huerto y 3. Residencial Intensivo, de poder localizar estos usos en edificación exclusiva no vinculada al uso vivienda, así como permitir en el uso industrial, el perteneciente al grupo de Almacenaje. En resumen, para las mencionadas ordenanzas permitir:

1. Para el uso industrial:
  - a) Permitir el grupo 5.º. Almacenaje.
  - b) Permitir la Localización C (En edificios industriales exentos en zonas de uso preferentemente residencial).
2. Para el uso comercial permitir dicha actividad en edificio exclusivo.

El objetivo principal sería permitir la ubicación de estas actividades en edificación exclusiva no vinculada a una vivienda, ya que con la normativa actual, en estos casos, está limitada a esta localización, más lógica en municipios de mayor dimensión y con tipología edificatoria plurifamiliar con locales en planta baja, que no es el caso, municipio de pequeñas dimensiones, en el que la tipología mayoritaria es unifamiliar entre medianeras, permitiéndose planta baja y primera, con lo que resulta incongruente que sólo se permitan estas actividades comerciales e industriales si están vinculadas a una edificación de uso vivienda, lo cual limitaría a, en planta baja el local y planta primera vivienda. Con la modificación se pretende que dichas actividades se puedan desarrollar en edificación exclusiva, lo cual ni produciría un aumento en el aprovechamiento lucrativo de la parcela ni afectaría a la morfología parcelaria, ya que las actividades son, para las industriales, artesanales y pequeños talleres, introduciéndose la opción del almacenaje, que no se permitía, y para el comercial, incluiría pequeños comercios, oficinas, restauración y hostelería, etc, siendo todos estos usos compatibles con el uso mayoritario residencial.

Con la presente modificación 1.B. se verían afectados los artículos 56, 57 y 59 de la Normativa Urbanística.

**2. EXTRACTO EXPLICATIVO DE POSIBLES ASPECTOS AMBIENTALES.**

En la presente modificación puntual no procede la realización de la evaluación ambiental al no tratarse de ninguno de los casos establecidos por el artículo 38. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica y artículo 49. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en consecuencia, no ocasiona afección ambiental alguna, por entender que no se establece el marco para la futura autorización de proyectos sometidos a evaluación de impactos ambiental ordinaria y considerando que no se derivarán efectos significativos sobre el medio ambiente.

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

**CERTIFICA:**

Que con fecha 27/10/2015 y n.º CC/043/2015, se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

**Descripción:** Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que tiene un doble objeto. Por un lado el cambio de alineaciones de la parcela sita en el encuentro entre la calleja del Pozo, travesía carretera del Batán y calle Castellana. Y por otro lado permitir los usos industrial-almacenaje en los edificios exentos y comercial en edificio exclusivo (grupo I, III.a y III.b) en las ordenanzas I, 2A, 2B y 3

**Municipio:** HOLGUERA

**Aprobación definitiva:** 30/07/2015

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el art. 79.I.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en el lugar y fecha abajo indicados.

Mérida, 27 de octubre de 2015

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

• • •