

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

ACUERDA

Aprobar definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.

Contra esta resolución, que no es definitiva en vía administrativa, podrá recurrir en alzada en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, tal y como disponen los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999 de 13 de enero, que modifica a la anterior. Todo ello, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Vº Bº
El Presidente,
MATÍAS MARTÍNEZ-PEREDA SOTO

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

RESOLUCIÓN de 21 de noviembre de 2002, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Calera de León, que afecta a las zonas SAU-E, SAU-5, SAU-6, SAU-7.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 21 de noviembre de 2002, adoptó la siguiente resolución:

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. nº 136, de 21 de noviembre), corresponde

el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, adoptando la que proceda, de conformidad con lo previsto en la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en relación con el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, y en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio.

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. Aprobar definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.

2. Publicar, como Anexo a esta resolución, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Contra esta resolución, que no es definitiva en vía administrativa, podrá recurrir en alzada en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, tal y como disponen los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999 de 13 de enero, que modifica a la anterior. Todo ello, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Vº Bº
El Presidente,
MATÍAS MARTÍNEZ-PEREDA SOTO

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

ANEXO

Los artículos 82, 92.e, 94.b5, 106.c, 107.c, 110.3, 112 (apartado suelo urbano, zona de ensanche), 137 (Ordenanzas 1ª, 4ª y 5ª), 146, 148, 148.a y 159 de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, que resultan afectadas por la modificación Nº 2, quedan redactados como sigue:

Artículo 82. Semisótano.

Se entiende por semisótano la planta de la edificación cuya cara superior del forjado que forma su techo se encuentra a una altura sobre la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación no superior a 1,25 metros, medida en cualquier punto de su perímetro. Su altura libre no será en ningún caso inferior a los 2,20 metros.

Artículo 92.

e) Edificación Industrial (NI).

Es el tipo de edificación adosada y de una o dos plantas de altura, adecuada para el establecimiento y ubicación de instalaciones destinadas a industrias o almacenes. No podrán realizarse en ellas retranqueos a los linderos del solar a construir ni a la fachada del mismo a vía pública, debiéndose alinear la edificación a vial.

No obstante, en casos justificados por el tipo de actividad a desarrollar, el Ayuntamiento podrá autorizar un mayor número de plantas para este tipo de edificación previa la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes en el que quede suficientemente demostrado que no se incrementa la superficie total edificable que se permite con la aplicación directa de esta normativa.

Artículo 94.- Usos.

b5.- Edificación Industrial (NI):

- Superficie mínima: 200 m²
- Fachada mínima: 10 m
- Fondo mínimo: 20 m

Artículo 106.

C) Suelo no urbanizable:

Se establece para todos los tipos de edificación, en este tipo de suelo, las siguientes alturas:

- Edificación aislada (residencial): 2 plantas.
- Edificación industrial aislada: 2 plantas.

Artículo 107.- Altura de la edificación.

c) Para edificios industriales de categorías 2ª y 3ª, se permitirá alcanzar una altura máxima de 8 metros a la cumbre de la edificación cuando se compongan de una sola planta y de 10 metros a los aleros de las cubiertas cuando lo hagan de dos plantas. El

ayuntamiento podrá autorizar alturas mayores en casos específicos, justificados por la peculiaridad de la actividad a desarrollar.

Artículo 110.- Edificabilidad.

3.- En ningún caso podrá ser superior a:

— Edificación residencial densa:

1 planta: 0,80 m²/m² para uso residencial y 1,00 m²/m² para otros usos.

2 plantas: 1,60 m²/m² para uso residencial y 1,80 m²/m² para otros usos.

— Edificación residencial en manzana con patio de manzana:

1 planta: 0,75 m²/m² en casco consolidado y 0,60 m²/m² en casco ensanche.

2 plantas: 0,75 m²/m² en casco consolidado y 0,60 m²/m² en casco ensanche.

— Edificación residencial en hilera:

1 planta: 0,75 m²/m²

2 plantas: 1,50 m²/m²

— Edificación aislada:

1 planta: 0,60 m²/m²

2 plantas: 1,20 m²/m²

— Edificación industrial:

1 planta: 0,70 m²/m²

2 plantas: 1,40 m²/m²

Artículo 12.

EN EL SUELO URBANO, ZONA DE ENSANCHE:

— Edificación densa en manzana con patio de parcela.

| | |
|--------------------------------|----|
| Vivienda unifamiliar | SI |
| Vivienda multifamiliar | SI |
| Servicios | SI |
| Industria compatible | SI |
| Industria incómoda | NO |
| Industria incompatibile | NO |
| Agrícola ganadero compatible | SI |
| Agrícola ganadero incompatible | NO |

— Edificación en manzana con patio de manzana.

| | |
|--------------------------------|----|
| Vivienda unifamiliar | NO |
| Vivienda multifamiliar | SI |
| Servicios | SI |
| Industria compatible | SI |
| Industria incómoda | NO |
| Industria incompatible | NO |
| Agrícola ganadero compatible | SI |
| Agrícola ganadero incompatible | NO |

— Edificación en hilera.

Exclusivamente vivienda unifamiliar.

— Edificación aislada

| | |
|--------------------------------|----|
| Vivienda unifamiliar | SI |
| Vivienda multifamiliar | SI |
| Servicios | SI |
| Industria compatible | SI |
| Industria incómoda | NO |
| Industria incompatible | NO |
| Agrícola ganadero compatible | SI |
| Agrícola ganadero incompatible | NO |

— Edificación industrial.

| | |
|--------------------------------|----|
| Vivienda unifamiliar | NO |
| Vivienda multifamiliar | NO |
| Servicios | NO |
| Industria compatible | NO |
| Industria incómoda | SI |
| Industria incompatible | SI |
| Agrícola ganadero compatible | NO |
| Agrícola ganadero incompatible | NO |

Artículo 137.- Condiciones de la edificación, usos, aprovechamientos, ordenanzas.

Ordenanza 1ª.- Edificación Densa (patio parcela ED).

— Ocupación máxima:

Podrá llegarse a una ocupación del 100% en planta baja, cuando dicha planta no se dedique a vivienda. En el caso de que la edificación no ocupe la totalidad de la parcela, el

exceso de fondo se podrá destinar a almacén, huerto familiar, etc... El cerramiento del mismo tendrá una altura de 3 metros, las plantas con uso de vivienda tendrán una ocupación del 80%.

— Altura máxima:

Dos plantas.

— Fondo máximo edificable:

20 metros.

— Edificabilidad:

La que resulte de las condiciones anteriores.

— Patio mínimo:

El diámetro del círculo inscrito, en planta será igual o mayor de 1/4 de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 metros.

— Parcela mínima:

Longitud de fachada: 8 metros.

Fondo mínimo: 20 metros.

Superficie mínima: 200 m².

— Usos permitidos:

| | |
|--------------------------------|----|
| Vivienda unifamiliar | SI |
| Vivienda multifamiliar | SI |
| Servicios | SI |
| Industria compatible | SI |
| Industria incómoda | NO |
| Industria incompatible | NO |
| Agrícola-ganadero compatible | SI |
| Agrícola-ganadero incompatible | NO |

Ordenanza 4ª. Edificación Aislada (E.A.)

— Ocupación y alturas máximas:

60% de la superficie de la parcela y dos plantas.

— Retranqueos a fachada e interiores:

5 metros a fachada y 150 metros a linderos. Se permitirá adosarse a los linderos medianeros cuando exista documento notarial que acredite acuerdo con el propietario colindante.

— Parcela mínima:

Longitud de fachada: 10 metros.

Fondo mínimo: 20 metros.

Superficie mínima: 200 m².

No obstante el ayuntamiento podrá autorizar la edificación de parcelas de menores dimensiones en el caso de que concurrieran circunstancias excepcionales.

— Cerramientos y espacios libres:

La altura máxima permitida para el cerramiento será de 2,50 metros. Los espacios libres deberán arbolarse y ajardinarse al menos en un 60%.

— Usos permitidos:

| | |
|--------------------------------|----|
| Vivienda unifamiliar | SI |
| Vivienda multifamiliar | SI |
| Servicios | SI |
| Industria compatible | SI |
| Industria incómoda | NO |
| Industria incompatible | NO |
| Agrícola-ganadero compatible | SI |
| Agrícola-ganadero incompatible | NO |

Ordenanza 5ª.- Edificación Industrial (NI).

— Ocupación y altura máxima de la edificación:

La ocupación será como máximo del 70% de la superficie de la parcela. Para edificios industriales incómodos o incompatibles de una sola planta, la altura permitida será 8 metros hasta la cumbrera de cubierta. Si son de dos plantas se permitirán 10 metros hasta el alero de cubierta.

— Retranqueos de fachada o linderos:

No se permite ningún tipo de retranqueos, debiendo la edificación alinearse a vial.

— Edificabilidad:

0,70 m²/m² para edificaciones de una planta y 1,40 m²/m² para las de dos plantas.

— Parcela mínima:

Longitud de fachada: 10 metros.

Fondo mínimo: 20 metros.

Superficie mínima: 200 m².

— Espacios libres y aparcamientos:

Será obligatoria su implantación y conservación por los propietarios, no admitiéndose en los mismos almacenamientos ni construcción de ninguna clase. Se deberá disponer al menos de un plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

— Usos permitidos:

| | |
|--------------------------------|--------|
| Vivienda unifamiliar | NO (1) |
| Vivienda multifamiliar | NO |
| Servicios | NO |
| Industria compatible | NO |
| Industria incómoda | SI |
| Industria incompatible | SI |
| Agrícola-ganadero compatible | NO |
| Agrícola-ganadero incompatible | NO |

(1) Se permitirán las viviendas necesarias para el personal de la empresa necesario para mantener su funcionamiento. Dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Artículo 146.- SAU-2 y SAU-4.

Estos dos sectores de suelo apto para urbanizar quedan anulados por dos motivos diferentes:

El sector SAU-2 desaparece ya que ha sido desarrollado por su correspondiente plan parcial, el cual ha sido aprobado definitivamente por la Consejería de Urbanismo y ordenación del territorio de la Junta de Extremadura. Así pues sus terrenos se han incorporado al casco urbano con su calificación de residencial en zona de ensanche.

El sector SAU-4 desaparece ya que desde el ayuntamiento se considera que no es el lugar idóneo para desarrollar una actividad industrial como la que tenía planteada, pasándose ésta a los nuevos sectores industriales SAU-6 y SAU-7, terrenos que suplirán la desaparición del SAU-4.

Artículo 148.- SAU-5.

— Identificación:

Sector de suelo apto para ser urbanizado de uso industrial, situado en el margen izquierdo de la carretera a Monesterio, junto al campo de fútbol municipal.

— Superficie estimada:

Unos 22.400 m² aproximadamente.

— Objetivos:

Crear un espacio bien definido donde se desarrollen aquellas actividades industriales incómodas e incompatibles para la población, como pueden ser las relaciones con la transformación de productos ganaderos, agrícolas, etc... y demás industrias incómodas.

— Características del planeamiento parcial a desarrollar:

Ordenanzas de aplicación:

Zona de ensanche. Ordenanza 5ª.

Uso dominante:

Industria incómoda e incompatible con la vivienda.

Usos prohibidos:

El resto.

— Otras condiciones particulares:

El sector SAU-5 tiene en la actualidad actividad industrial, pero aún no se han cumplido en él las obligaciones urbanizadoras correspondientes.

Artículo 148.a.- SAU-6 y SAU-7

— Identificación:

Sectores de suelo apto para ser urbanizado, de uso industrial, situados en una finca de propiedad municipal llamada El Navazo que se ubica en el margen izquierdo de la carretera de Calera de León a Segura de León, en dirección norte desde el casco consolidado. Su distancia al núcleo urbano es de 550 m aproximadamente y forma un triángulo creado por la unión de dicha carretera con algunos caminos vecinales.

— Superficie estimada:

SAU-6: unos 27.400 m² aproximadamente.

SAU-7: unos 32.600 m² aproximadamente.

— Objetivos:

Crear una porción de terreno de marcado carácter industrial que pueda ser gestionada y desarrollada por el ayuntamiento local como acción propia, que permita la ubicación de las industrias que han sido prohibidas en el casco urbano por ser incompatibles o incómodas para el uso residencial y que establezca la situación

definitiva de la industria pesada local. Esta ubicación se plantea por ser el sector de mejores comunicaciones comarcales y estar ligado a viales preparados para el tráfico rodado pesado que sin pasar por el casco consolidado permiten una llegada fácil a estos terrenos.

— Características del planeamiento parcial a desarrollar:

Ordenanzas de aplicación:

Zona de ensanche. Ordenanza 5ª.

Uso dominante:

Industria incómoda e incompatible con la vivienda.

Usos prohibidos:

El resto.

— Otras condiciones particulares:

Los sectores SAU-6 y SAU-7 serán desarrollados por el ayuntamiento local mediante sendos planes parciales que se redactarán por orden de numeración. Estos planes dependerán de la terminación de parte de los viales de llegada antes referidos, acciones que el ayuntamiento ya está desarrollando y que en breve podrán ser utilizados por el tráfico pesado.

Por las condiciones topográficas que presenta el terreno del SAU-7, es probable que no se pueda construir toda la superficie industrial que la ley permita, con lo que el uso de espacios verdes será mayor en superficie de lo estrictamente necesario, aumentándose con ello la salubridad y condiciones ambientales de los sectores industriales.

Artículo 159.- Contaminación atmosférica.

I.- Industrias peligrosas, insalubres o nocivas.

Las industrias fabriles que deben ser consideradas como tales de acuerdo con las clasificaciones establecidas en el artículo 3 del Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto de 30 de noviembre de 1961, número 2.414/61, actualizado en marzo de 2000), sólo podrán emplazarse, como regla general, a las distancias a cualquier núcleo de población marcadas por dicho reglamento. En este sentido, se considerará a efectos de estas distancias lo establecido por la legislación autonómica respecto a la ubicación de registros ganaderos, sus condiciones y su separación respecto de cualquier núcleo de población.