

RESOLUCIÓN de 3 de noviembre de 2006, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Monterrubio de la Serena, consistente en la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable de uso industrial, con la homologación del nuevo sector (creándose el sector industrial I), de terrenos sitos entre travesía camino de Castuera y ronda de conexión ctra. Castuera-Helechal.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 3 de noviembre de 2006, adoptó la siguiente resolución:

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

De conformidad con lo previsto en el art. 11.2.e y en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 17/2006, de 7 de febrero, regulador de las 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, en el art. 3 del Decreto Legislativo 1/2005, de 21 de junio, por el que se aprueba el Texto Articulado de las Bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y el art. 6, 1, 22 del Decreto 39/2006, de 7 de marzo (D.O.E. 14-03-06), por el que se aprueba la Estructura Orgánica y los Estatutos de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Monterrubio de la Serena 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.

La procedencia de la homologación de contenidos a la LSOTEX deriva de lo establecido en el apartado 2 de la Disposición Transitoria Segunda y el art. 70, resultando inaplicables las limitaciones establecidas en los arts. 80.5 y 82.3 de la misma, por considerarse referidas exclusivamente a modificaciones de planes aprobados de acuerdo con el nuevo régimen previsto en la LSOTEX o, en todo caso, adaptados a la misma.

La documentación que ha de contener el expediente se halla relacionada, por remisión del citado art. 80.1 LSOTEX y en lo que proceda, en el art. 75 LSOTEX, sin perjuicio de las exigencias que a este respecto se derivan de la iniciativa homologadora.

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 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y la homologación del nuevo sector epigrafiada.
- 2.º) Publicar, como Anexo a esta resolución, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

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

Contra esta resolución que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de 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 a su publicación (art. 46 de Ley 29/1998, de 13-7, Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

V.º B.º
El Presidente,
ENRIQUE DÍAZ DE LIAÑO DÍAZ-RATO

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

ANEXO

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba epigrafiado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y

Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 3 de noviembre de 2006, se modifica y/o añaden a las Normas Subsidiarias municipales vigentes lo siguiente: se añaden en el TÍTULO I, el art. 1.10, y en el TÍTULO IV, el Capítulo V; en este mismo Título se modifican los arts.: 4.22, 4.24 y 4.26, y se añade un nuevo punto al apartado b) del art. 4.33, quedando redactados como sigue:

Artículo 1.10. Suelo Urbanizable “Sector Industrial”.

El Suelo Urbanizable “SECTOR INDUSTRIAL 1” queda constituido por los terrenos comprendidos en los planos 3 y 5 de la

correspondiente modificación de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. La superficie total del sector es de 52.753 m².

Artículo 4.22. Parcela mínima.

Las características dimensionales que habrán de reunir las parcelas serán las que para cada zona o clase de suelo en que se incluyen se establezca en el planeamiento de aplicación. En su defecto y según la tipología edificatoria asignada, dichas condiciones se entenderán referidas a los mínimos expresados en el siguiente cuadro.

<u>TIPO DE EDIFICACIÓN</u>	<u>SUPERFICIE</u>	<u>FACHADA</u>	<u>FONDO</u>
Edificación densa	150 m ²	7 m.	10 m.
Unifamiliar Aislada	400 m ²	15 m.	15 m.
Unifamiliar Pareada	250 m ²	10 m.	15 m.
Unifamiliar en Hilera	125 m ²	5 m.	10 m.
Industrial Aislada	500 m ²	15 m.	30 m.
Industrial en Hilera	200 m ²	7 m.	10m.
Edificación Singular	Libre	Libre	Libre
Sector Industrial 1	200 m ²	10 m.	20 m.

— Las condiciones de Superficie, Fachada y Fondo se consideran relativas a la parcela neta edificable.

— Las condiciones de edificación singular son libre, acordes con la composición edificatoria propuesta en cada caso.

No obstante a lo anterior, serán también edificables aquellas parcelas que sin cumplir dichas condiciones estuvieran escrituradas e inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la fecha de Publicación de Aprobación Definitiva de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Artículo 4.24. Tipología edificatoria.

— Edificación Densa (ED): Corresponde a aquellas construcciones que afectadas únicamente por alineaciones oficiales exteriores, ocupan todo el solar en el frente de dichas alineaciones, disponiendo, en su caso, de patios interiores de

iluminación y ventilación, comúnmente denominada “edificación entre medianeras”.

— Edificación Unifamiliar (EU): Corresponde a las edificaciones destinadas a una sola vivienda familiar, en las que se distinguen los siguientes subtipos, según situación de la construcción en la parcela:

a) Unifamiliar Aislada (UA): Construcción retranqueada una distancia no inferior a tres metros de todos los linderos, tanto interiores como exteriores, de la parcela.

b) Unifamiliar Pareada (UP): Construcción retranqueada una distancia no inferior a tres metros de uno de sus linderos laterales y adosada al otro.

c) Unifamiliares en Hilera (UH): Construcción obligatoriamente adosada a los linderos laterales de la parcela.

— Edificación Industrial (EI): Es el tipo de edificación asimilable al de naves industriales o agrícolas, en el que se distinguen los siguientes subtipos, según situación de la construcción en la parcela:

a) Industrial Aislada (IA): Construcción retranqueada una distancia no inferior a diez metros de las alineaciones oficiales y a cinco metros de los linderos interiores de la parcela. Como excepción en el Suelo Urbanizable “SECTOR INDUSTRIAL I” los retranqueos mínimos a linderos laterales y de fondo serán de tres metros, en este caso de preverse retranqueo respecto a la alineación oficial de fachada, éste será como mínimo de cinco metros.

b) Industrial en Hilera (IH): Construcción obligatoriamente adosada a los linderos laterales de la parcela y retranqueada del lindero interior posterior una distancia no inferior a tres metros. Como excepción en el Suelo Urbanizable “SECTOR INDUSTRIAL I” de preverse retranqueo a la alineación oficial de fachada éste será como mínimo de cinco metros. En este caso no es necesario retranqueo respecto al lindero interior posterior, aunque de existir será como mínimo de tres metros.

— Edificación Singular (ES): Es el tipo de edificación de libre composición que por las especiales características del uso a que se destina (normalmente equipo comunitario), no es asimilable a ninguno de los tipos antes definidos. Deberá respetar los retranqueos establecidos en este Capítulo. Su autorización, así como la idoneidad de su composición y características, quedarán supeditadas a la aprobación municipal de un Avance o Anteproyecto.

Artículo 4.26. Número de plantas y altura de edificación.

El número de plantas a construir en cada solar será el concreto dentro de la zona normativa en que se ubique el mismo, con carácter general se fija en 2 (dos) para cualquier tipología edificatoria, a excepción del tipo industrial donde será 1 (una) sola planta. Como excepción en el Suelo Urbanizable “SECTOR INDUSTRIAL I” el número de plantas de la edificación de cualquier tipología, incluida la industrial, será de 2 (dos).

Dicho número de plantas será el referido a las plantas comprendidas desde la rasante oficial hasta la altura de cornisa, y se entenderá como número de planta obligado, tanto con carácter mínimo y máximo. No obstante el Ayuntamiento, a instancia del titular interesado, podrá autorizar la construcción de un número de plantas inferior al señalado siempre que, a criterio municipal, del proyecto de edificación correspondiente no deriven perjuicios a terceros ni menoscabo de las condiciones estéticas de su entorno.

La altura de edificación o de cornisa se determinará en cada caso de la forma especificada para cada zona normativa en estas normas.

En su defecto las alturas máximas de edificación permitidas se obtendrán sumando 1,50 metros al resultado de multiplicar por

3,00 metros el número de planta autorizado, para los tipos ED, UA, UP y UH, y por 5,00 metros para los tipos IA e IH.

La altura máxima de cumbrera no superará nunca en más de 4 metros de altura máxima de edificación permitida.

En caso de edificaciones afectadas por rasantes distintas, se seguirán los siguientes criterios:

— Si la diferencia es igual o inferior a 1,00 metros la medición se realizará en el punto más alto de la rasante.

— Si la diferencia es superior a 1,00 metros, la alineación se dividirá en tramos con diferencias de rasante iguales o inferiores a 1,00 metros, realizando las mediciones en los puntos más altos de cada una de las particiones realizadas.

Artículo 4.33. Clasificación de usos y situaciones de compatibilidad.

b) Áreas peatonales (LP):

— Plazas (LPP), engloba los espacios peatonales, destinadas al ocio recreativo o a la estancia.

— Juegos de niños (LPJ), corresponde a pequeñas superficies, independientes o incluidas en otros espacios libres, acondicionados para el recreo infantil.

— Aparcamientos (A), corresponde a las parcelas dedicadas exclusivamente al estacionamiento de vehículos. Dispondrán de viales internos que distribuirán el tráfico de los vehículos hacia cada una de las plazas.

CAPÍTULO V

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO EN SUELO URBANIZABLE “SECTOR INDUSTRIAL I”

Artículo 4.90. Definición, caracterización y superficie.

El ámbito de la aplicación de las disposiciones contenidas en este capítulo corresponde a los terrenos clasificados en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal como Suelo Urbanizable “SECTOR INDUSTRIAL I”. La superficie total del sector es de 52.753 m².

Artículo 4.91. Objetivos.

Cubrir la demanda existente de Suelo Industrial a corto y medio plazo en el término municipal.

Artículo 4.92. Condiciones de Uso.

Se indican a continuación detalladamente los usos permitidos y prohibidos según la clasificación, de usos realizada en el artículo 4.33 de las vigentes NN.SS. de planeamiento municipal.

1. Uso Global:

— Industrial en todos sus grados y categorías.

2. Usos pormenorizados permitidos:

— Usos Complementarios: se prevén como necesarios los siguientes usos:

b) Equipamiento Dotacional.

c) Zonas Verdes.

d) Aparcamiento.

— Usos permitidos además del Uso Global:

b) Terciario.

c) Residencial Unifamiliar: se autoriza una vivienda para guardería por cada industria, y con este uso exclusivo.

3. Usos pormenorizados prohibidos:

— Agrícola y Pecuario.

— Residencial en todas las tipologías y categorías, a excepción de la vivienda para guardería indicada más arriba.

4. Zonificación:

— En los Planos n.º 3 y 5 figura ubicado el Sector. En el Plano n.º 6.1 figura la Ordenación Estructural propuesta en la que se cumplen todos los estándares definidos en la Legislación vigente.

Artículo 4.93. Nivel de Intensidad.

1. Edificabilidad máxima global del Sector: 0,693 m²/m²

Artículo 4.94. Condiciones de edificación.

1. Tipología edificatoria:

— Se autorizan las siguientes tipologías de las definidas en el artículo 4.24:

b) Edificación Aislada.

c) Edificación en Hilera.

d) Edificación Singular.

2. Parcelación:

— Parcela mínima para Edificación en Hilera:

b) Fachada mínima: 10 m.

c) Fondo mínimo: 20 m.

d) Superficie mínima: 200 m².

— Parcela mínima para Edificación Aislada o Singular:

b) Fachada mínima: 15 m.

c) Fondo mínimo: 30 m.

d) Superficie mínima: 500 m².

3. Ocupación máxima de parcela de uso industrial:

— La ocupación máxima de parcelas con superficie inferior a 500 m² será del 100%. De preverse retranqueo a la alineación oficial de fachada éste será como mínimo de cinco metros. De existir retranqueo al lindero interior posterior éste será como mínimo de tres metros.

— La ocupación máxima en parcelas con superficie superior a 500 m² será del 80%. Cuando la edificación sea del tipo aislada, los retranqueos mínimos a linderos laterales y de fondo serán de tres metros. De preverse en ambos casos retranqueo con respecto a la alineación oficial de fachada, éste será como mínimo de cinco metros.

— El Ayuntamiento podrá autorizar edificaciones pareadas siempre que exista acuerdo en este sentido entre los propietarios de dos parcelas contiguas. En este caso deberá respetarse un retranqueo mínimo de tres metros con respecto al otro lindero lateral de cada una de las dos parcelas y a los linderos de fondo.

4. Volumen:

— Altura máxima: la máxima altura permitida será de dos (2) plantas y nueve metros (9,00 m.), medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera tendrá una altura máxima de doce metros (12,00 m.).

— No obstante, el Ayuntamiento podrá autorizar alturas superiores a la máxima cuando el proceso de actividad lo requiera y se justifique suficientemente.

— Edificabilidad de parcela de uso Industrial y Dotacional: será como máximo de 1,00 m²/m².

Artículo 4.95. Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de 3,50 metros por cada sentido de circulación.

La pendiente máxima admisible en calzadas destinadas al tránsito de vehículos serán del seis por ciento (6%).

Las características de las redes de distribución de agua, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público cumplirán las especificaciones municipales y la legislación sectorial vigente. Se definirán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Artículo 4.96. Condiciones de Ejecución y Desarrollo.

La ejecución se realizará por el sistema de Gestión Directa por Cooperación mediante Programa de Ejecución que definirá una única Unidad de Actuación, cuyo ámbito será todo el Sector y constituirá un área de reparto única e independiente, materializándose las determinaciones relativas a infraestructuras mediante un único Proyecto de Urbanización y de Instalaciones.

El Programa de Ejecución estará constituido por el Proyecto de Urbanización, Documento firmado con relación precisa de los compromisos asumidos y Propuesta Jurídico-Económica.

Artículo 4.97. Dotaciones mínimas.

Se cumplen los estándares mínimos de calidad y cohesión urbana previstos en el artículo 74 de la LSOTEX Ley 15/2001.

En sectores de uso industrial o terciario, la reserva de suelo dotacional será, como mínimo, el quince por ciento de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

Aparcamiento: una plaza por cada 100 m² de edificación, la mitad de la cuales tendrán carácter público.

Artículo 4.98. Cesiones obligatorias y gratuitas.

Serán objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Monterrubio de la Serena las contempladas en la LSOTEX Ley 15/2001.

Artículo 4.99. Condiciones estéticas y de composición.

La composición arquitectónica será libre, debiendo ser compatible con las propias necesidades industriales y que se mantenga una intención de integración en el paisaje. No obstante, el Ayuntamiento podrá imponer limitaciones tanto a las características edificatorias de las construcciones como la de los materiales que se utilicen para las mismas.

FICHA SECTOR INDUSTRIAL 1		
CLASE DE SUELO:		Suelo Urbanizable con ordenación detallada que permite su inmediato desarrollo sin Plan Parcial
SITUACIÓN:		Al Norte y al Este del casco urbano y adyacente al mismo en el polígono 21 del catastro de rústica
INSTRUMENTO PLANEAMIENTO:		Programa de ejecución: proyecto urbanización, relac. comprom. asum. y prop. Jurid-económica
SUPERFICIE DEL SECTOR:		52.753 m ²
ORDENACIÓN:		La propuesta por esta modificación de las N.N.S.S. y el Proyecto de Urbanización
EDIFICABILIDAD MAX. DEL SECTOR:		0,693 m ² /m ²
APROVECHAMIENTO DEL SECTOR:		0,643 m ² /m ²
USOS:	Característico:	Industrial
	Complementarios:	Dotacional Zonas verdes Terciario Residencial: solo vivienda guardería
	Incompatibles:	Agrícola y Pecuario Residencial: en cualquier tipología excepto vivienda guardería
GESTIÓN Y EJECUCIÓN:	Sistema ejecución:	Directa (cooperación)
	Equidistribución:	Parcelación
	Urbanización:	Proyecto de Urbanización
RESERVAS Y CESIONES:	Dotaciones y espacios libres	Según Artículo 74 de la LSOTEX: 15% de la superficie total, de los que 2/3 se destinan a Zonas Verdes
	Aparcamientos:	1plaza/100m ² construidos (50% públicos anexo a viario)