



CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 30 de octubre de 2008, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Jerte, que consiste en la reclasificación de suelo no urbanizable protegido a suelo urbanizable de uso industrial en la zona de "Los Arenales". (2009062608)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30 de octubre de 2008, adoptó la siguiente Resolución:

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 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, en 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, y se modifica el Decreto 186/2007, de 20 de julio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Jerte 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 la Ley 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.

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 la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2.º Publicar, como Anexo a esta resolución, la normativa y ficha urbanísticas afectadas resultantes de la aprobación de la presente modificación.



A los efectos previstos en el art. 79.2.b de la 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 la 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 la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

F. JAVIER GASPAS NIETO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 30 de octubre de 2008, se modifican los artículos 11, 27-a, 31-a, 47-a, y se crean los artículos 184-a, 205 y 206 en la normativa urbanística, que quedan redactados como sigue:

Artículo 11. Suelo Urbano y suelo urbanizable. Definición y Delimitación.

1. Constituirán el suelo urbano a los que el Planeamiento incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento establezca.
2. Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.
3. Constituirán el suelo urbanizable los terrenos que la Norma declare adecuados, en principio, para ser desarrollados urbanísticamente mediante la aprobación de la correspondiente figura de planeamiento.

Artículo 27.a. Programas de ejecución y Planes Parciales.

1. Mientras no cuente con programa de ejecución aprobado, rige para este tipo de suelo el régimen propio del suelo no urbanizable, no pudiendo aprobarse ni autorizarse en él otras obras que las de carácter provisional previstas en la LSOTEX (Ley 15/2001, de 14 de



diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura) y las correspondientes a infraestructuras y dotaciones públicas.

2. La ejecución del planeamiento se realizará siempre por unidades de gestión completas, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, alguno de sus elementos, o la realización de actuaciones aisladas. En suelo urbanizable el ámbito de actuación será la unidad de actuación urbanizadora, en las que la realización material de las obras públicas para la urbanización dé como resultado la producción de solares aptos para ser edificados.
3. Para el desarrollo del cada sector de suelo urbanizable el instrumento de ordenación urbanística definido en la Legislación como plan de desarrollo es el Plan Parcial.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE CADA SECTOR DE SUELO URBANIZABLE.

En estas Normas Subsidiarias de planeamiento municipal se define un único sector de suelo urbanizable, denominado SUR-1 "Los Arenales".

Independientemente de las determinaciones exigidas por la LSOTEX.

1. Se trazarán los esquemas de circulación, estableciendo los enlaces o accesos necesarios desde la red principal, clasificando y diferenciando las vías según sus características de uso, función y velocidad asignada, de acuerdo con el sistema viario propuesto. Se dispondrán los estacionamientos necesarios de acuerdo con el carácter de las zonas.
2. Las secciones transversales para los distintos usos y las pendientes máximas de la red viaria, serán como sigue:
 - a) Vías secundarias o de reparto: Ancho de calzada mínimo 6 m, Ancho de acerado mínimo 1,50 m, Ancho mínimo total 9,00 m, Pendiente máxima 6%.
 - c) Arterias principales: Ancho de calzada mínimo 10 m, Ancho de acerado mínimo 2,00 m, Ancho mínimo total 14 m, Pendiente máxima 6%.
3. Se establecerán las previsiones para estacionamientos de coches que se localizarán contiguos a las edificaciones, en el margen de las bandas de circulación o en el interior de las parcelas ya sea en superficie o subterráneas, con una dotación mínima de una plaza de vehículo por cada cien metros cuadrados de superficie construida.
4. Se respetará la zonificación señalada en las Normas Subsidiarias del Planeamiento para cada sector.

En el plano de Zonificación del Plan Parcial se delimitarán, expresamente, las superficies destinadas a cada una de las clases de suelo de acuerdo con las exigencias determinadas en la LSOTEX y los Reglamentos de Desarrollo.

2.3.2. Actuaciones en suelo urbanizable. Limitaciones.

— Limitaciones.

1. La adquisición de los propietarios del urbanizable del derecho a urbanizar requiere la aprobación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento y del Plan Parcial.

**Artículo 31.a. Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.**

1. La aprobación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento y del Plan Parcial, determina el deber y el derecho de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicable.

Artículo 47.a. Licencias en suelo Urbanizable.

1. No podrán concederse licencias hasta tanto se apruebe definitivamente el correspondiente Plan Parcial de Ordenación o bien siguiendo el procedimiento establecido por el art. 44.2 del Reglamento de Gestión.

Artículo 184 a.

Tipo de edificación:

Naves de tipo industrial que por sus características es posible instalarlas dentro de los núcleos de población aunque en zonas concretas y diferenciadas de las zonas residenciales.

Usos permitidos:

- Vivienda solo permitida para el guarda o vigilante.
- Garaje-aparcamiento debiendo proveerse de una plaza de aparcamiento por cada cien metros de edificación. En el caso de que la industria requiera carga o descarga, estas actividades deberán realizarse dentro de la parcela, por lo que se reservará el espacio correspondiente.
- Talleres artesanos y pequeña industria al servicio de las viviendas en todas las categorías.
- Industrias en las categorías segunda y tercera.
- Oficinas anejas a las industrias sin limitación de superficie.
- Sanitario en categoría primera y segunda en edificio exclusivo.

Alineaciones y rasantes:

1. Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en estas Normas.
2. Las líneas de fachada de las edificaciones en este tipo de suelo correspondientes a la carretera N-110 se acotan a eje de la carretera en los planos correspondientes.

Condiciones de volumen e higiénicas:

Altura máxima 10,50 metros a la cumbre y número máximo de plantas: Tres.

Separación a todos los linderos tres metros. Para el caso de promociones conjuntas o cuando exista acuerdo entre propietarios de fincas colindantes, se permitirá el adosamiento lateral de las edificaciones.

Parcela mínima:

- 1.000 metros. No obstante para promociones conjuntas adosadas o cuando las edificaciones puedan adosarse podrá disminuirse esta superficie a 500 m².



Superficie ocupada:

Será como máximo el setenta por ciento del total de la parcela edificable.

Edificabilidad máxima:

La edificabilidad neta de la parcela se fija en: 1 m²/m² o 7 m³/m².

Artículo 205. SUR-1 "Los Arenales".

Suelo urbanizable colindante junto a la carretera N-110.

PARÁMETROS:

Altura máxima permitida: 10,5 metros, tres plantas.

Otras consideraciones: Suelo urbanizable industrial

Superficie total del sector: 68.570 m².

Aprovechamiento medio: 0,45 m²/m².

Número máximo de naves industriales: 72 naves.

Densidad de naves industriales: 10,5 naves/ha.

Reserva de suelo para dotaciones públicas excluido el viario: Será como mínimo el quince por ciento de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

Previsión de plazas de aparcamiento: Una plaza por cada 100 m² de edificación.

Planeamiento de desarrollo: Mediante la aprobación del correspondiente Plan Parcial y programa de ejecución.

Es condición necesaria para el desarrollo del sector, la obligatoriedad del mantenimiento del acceso al Refugio ganadero existente en la zona clasificada.

USO PRINCIPAL: INDUSTRIAL, en primera y segunda categoría.

USOS COMPATIBLES:

- Garaje-aparcamiento y servicio del automóvil, en todas sus categorías.
- Talleres domésticos y pequeña industria al servicio de las viviendas, en categoría 3.^a y 4.^a.
- Uso hotelero, comercial, oficinas, espectáculos, salas de reunión.
- Dotacional en todas sus categorías.
- Zonas libres de edificación y verdes públicas.

Artículo 206. Normas generales de urbanización para el desarrollo del suelo urbanizable.

Red viaria:

Constituyen espacios exteriores accesibles dedicados a la circulación y estancias de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte o combinada, como coexistencia de ambos modos de transporte.



Para las obras de urbanización de estos espacios exteriores se tendrán en cuenta además de las determinaciones recogidas en los artículos siguientes, la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Reglamento que la desarrolla según Decreto 153/1997, de 22 de diciembre.

Alineaciones y rasantes:

Las alineaciones y rasantes con las señaladas en los planos de ordenación. Las rasantes serán las que se fijen en los planos de ordenación.

Materiales y tratamiento de la urbanización:

A. Sendas públicas para peatones: La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desnivel con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente a los residentes, o a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal no será superior al 1,5%, con una pendiente longitudinal menor del 6%. Cuando se sobrepase este último valor, deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas, para el normal uso por personas de movilidad reducida.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente (por acera de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de absorbedores.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiente.
- Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm o adoquines de granito, o piedras naturales.

B. Calles de coexistencia: Se tratará a un mismo nivel el área de movimiento del vehículo y del peatón, diferenciándolas mediante el uso del color o de distintos materiales. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado A.

Se realizará intersecciones para paso de los peatones a su nivel, de forma que el vehículo debe superarlos para continuar su marcha con la solución ya descrita. Se situarán donde sea necesario y a distancia máxima de 8 m.



Se señalarán horizontalmente por medio de cambio de color y forma del pavimento, la entrada en las áreas de coexistencia.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

- C. Calles con separación de tránsito: Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señaladas para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

En el primer caso el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,17 m, salvo casos excepcionales.

En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.

El pavimento de las aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de 1,5 m diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a 1,5 m, ambos soportes de tránsito, calzada y acera, se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante la textura o color del pavimento.

En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán pivotes o bolardos.

- D. Protección a la invasión de espacio por vehículos: La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo entre aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosado naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlisonado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrizas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Los materiales y elementos a incorporar en la red viaria, tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.



Vados permanentes:

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos, deberán solucionarse mediante planos inclinados con pendiente inferior al 8%, que permita la continuidad del recorrido sin crear obstáculos o elementos molestos para los usuarios, tal y como establece el artículo 12 del Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

Canalizaciones de infraestructuras:

Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán en la red viaria y espacios libres.

Alumbrado público:

El alumbrado público podrá ser de brazo mural o de báculo vertical en la parte exterior de la acera, siendo obligatorio el primero, cuando la distancia entre alineaciones sea inferior a 5,00 m.

Los báculos verticales se situarán con una separación mínima de 1,50 m de las fachadas, permitiendo una altura libre mínima de 3,00 m entre pavimento y luminaria, adecuándose a la edificación circundante.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas. Cuando la distancia entre alineaciones sea superior a 5 m y se utilicen grapadas a la fachada, se protegerá por los aleros de las construcciones situándose en las aceras que no dispongan de arbolado.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

Alcorques:

Las aceras que se establecen según los tipos de sección se acompañarán de alineaciones de árboles plantados en alcorques contruidos con este fin o en áreas terrazas continuas. La anchura mínima libre entre alcorque o borde de área terraza y alineación será de 1,50 m

En el caso de constituirse alcorques de arbolado, éstos serán de sección cuadrada o circular, con dimensión de anchura o diámetro de 0,80 m manteniendo una separación en planta entre ejes de alcorques comprendida entre 4,00 y 6,50 m, concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados, con la necesidad estética y ordenación regular.

Sus bordes se realizarán en fábrica de ladrillo rojo a sardinel o testa en todo su perímetro, o perímetro de cantos rodados en zunchos recibidos con mortero aligerado. Por cada árbol, se incluirá una pica perforada y hueca de 30 mm mínimo diámetro y una longitud de 1,00 m, que facilite el rendimiento de agua de riego.

Todo lo anterior sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y Reglamento de desarrollo.