



CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 26 de febrero de 2009, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 1/2008 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Herrera del Duque, consistente en la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable de uso industrial, de terrenos sitos en el polígono n.º 20, y la homologación del Sector correspondiente. (2009063111)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 26 de febrero de 2009, 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 Herrera del Duque 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.

Asimismo, el estudio de impacto ambiental incluido en el Proyecto ha sido sometido a información pública, conforme a las exigencias del Decreto 45/1991, de 16 de abril, sobre medidas de protección del ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura, y del Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental, habiéndose formulado Declaración de Impacto Ambiental mediante Resolución de 17-12-2008, de la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental.



La mayoría de las condiciones que contiene esta "declaración" afectan y deberán ser observadas en la posterior fase de urbanización. No obstante, existen otras referidas a la necesidad de modificar el proyecto (Puntos b, 4, 5 y 6), que esta Comisión entiende (de conformidad con el representante de la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental) pueden ser respetadas, mediante regulación normativa del propio Sector, y sin incidencia alguna en la ordenación "detallada" propuesta por el Ayuntamiento.

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 considerarlas 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 de la LSOTEX y en lo que proceda, en el art. 75 de la 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,

A C U E R D A :

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y la homologación 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 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 GASPAR NIETO

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 26 de febrero de 2009, se modifican los artículos 76. Suelo urbano, 76 bis. Suelo urbanizable, y 78. Limitaciones; y se añade el Capítulo IV. Normas específicas del suelo urbanizable; que quedan como sigue:

Artículo 76. Suelo urbano.

1. Es el que queda delimitado por cada uno de los tres perímetros en los correspondientes planos de este Proyecto y que reúne las características determinadas en el artículo 78 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
2. Un perímetro comprende el casco antiguo y su ensanche; otro, los polígonos números 13 y 14 de usos deportivo, verde e industrial; el tercero, lo forma el poblado de Peloche.

Artículo 76 bis. Suelo urbanizable.

Constituirá el suelo urbanizable aquellos terrenos que las NNSS considera, en principio, como aptos para ser urbanizados. Se delimitan como áreas aptas para la urbanización las comprendidas expresamente dentro del recinto grafiado como tal en los planos a escala 1:2.000.

Artículo 78. Limitaciones.

1. En suelo urbano sólo se podrá edificar cuando los terrenos adquieran la condición de solar edificable definido en esta normativa, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, estableciéndose como garantías exigibles a tal respecto las siguientes condiciones:
 - a) Que en la solicitud de licencia, el particular interesado se comprometa expresamente a la urbanización y edificación simultáneas, así como a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
 - b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente, que garantice la ejecución de las correspondientes obras de urbanización.
- 1 bis. En suelo urbanizable a todos los efectos y hasta que no cuente con Programa de Ejecución aprobado, recibirá el tratamiento propio del suelo no urbanizable, no pudiendo aprobarse ni autorizarse en él otras obras que las de carácter provisional previstas en la LSOTEX así como las correspondientes a infraestructuras y dotaciones públicas.
2. El suelo no urbanizable estará sujeto con carácter general, además de a las que resultaren aplicables en virtud de otras disposiciones, a las siguientes limitaciones:
 - a) No podrán realizarse otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas o ganaderas que guarden relación con la naturaleza o destino de la finca, y se ajusten, en su caso, a los Planes o Normas de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, así como las construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en estas Normas, edificaciones e instalaciones de utilidad pública e



interés social, que necesariamente hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en los que no exista posibilidad de formación de núcleos de población.

- b) Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
- c) En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en esta Normativa o en la Legislación agraria específica aplicable.

Todo ello conforme dispone el artículo 85.1.4 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- 3. En los espacios del suelo no urbanizable que por sus características, y según las presentes Normas, deban ser objeto de Especial Protección no podrán realizarse actuaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza, o lesionen el valor específico objeto de la protección.

CAPÍTULO IV

NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN 1

CONDICIONES GENERALES

Artículo 119. Ámbito de aplicación.

Las condiciones específicas que a continuación se establecen serán de obligado cumplimiento en las actuaciones a realizar en los terrenos del término municipal de Herrera del Duque clasificados como suelo urbanizable.

SECCIÓN 2

CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Artículo 120. Parcela mínima.

Las dimensiones de parcela, a los efectos de cualquier actuación sobre este tipo de suelo, deberá cumplir:

- Superficie mínima: 100 m².
- Fachada mínima: 6 metros.
- Fondo mínimo: 10 metros.

Para el Uso Industrial serán las siguientes:

- Superficie mínima: 300 m².
- Fachada mínima: 10 metros.
- Fondo mínimo: Resultado de otras condiciones.

**Artículo 121. Indivisibilidad de las parcelas.**

Será de aplicación el art. 84 de las presentes NNSS.

SECCIÓN 3

CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 122. Situación de las edificaciones y fondo máximo.

Será de aplicación el art. 85 de las presentes NNSS.

El fondo máximo se fija en 25 m, excepto en suelo de Uso Industrial, donde será de aplicación el art. 124.

Artículo 123. Tipología de la edificación.

Será de aplicación el art. 86 —excepto el punto 5— de las presentes NNSS.

Artículo 124. Ocupación.

La superficie de parcela a ocupar por la edificación en las distintas plantas de una construcción será como máximo el 80% de su extensión.

Para el Uso Industrial, la superficie ocupada por la edificación será como máximo el 80% de la superficie de la parcela para la planta baja y el 60% de la superficie de la parcela en planta primera. La posición de la edificación en este polígono vendrá limitada por los siguientes criterios:

- a) Retranqueo mínimo a vial: 5 m.
- b) Posición respecto a linderos laterales de la parcela. Se admiten dos posibilidades:
 - Edificación adosada al lindero.
 - Edificación retranqueada un mínimo de 3 m o 1/3 de la altura de la edificación.
- c) Posición respecto al lindero de fondo de la parcela: Retranqueo mínimo de 3 m o 1/3 de la altura de la edificación.
- d) En las parcelas de esquina, a efectos de retranqueos mínimos (a vial y a lindero de fondo), tendrá consideración de vial la fachada de menor longitud. En estas parcelas, el retranqueo mínimo a vial a lo largo de la fachada de mayor longitud será de 3 m, no existiendo respecto de esta fachada, a efectos de retranqueo, lindero de fondo.

Para las Zonas Verdes se limita la ocupación al 10% para ambas plantas.

Artículo 125. Número de plantas.

Con carácter general, el número máximo de plantas que sobre la rasante oficial pueden edificarse será de tres (baja + dos), salvo en calles de menos de 12 m donde se limita la altura a dos plantas (baja + una). En los primeros 25 m de convergencia de estas calles con aquellas de 12 m o más, se permitirán tres plantas.

Para el Uso Industrial el número máximo de plantas será dos.



Los áticos tendrán la consideración de plantas a los efectos del número máximo permitido.

Artículo 126. Altura de edificación.

Será de aplicación el art. 89 de las presentes NNSS.

Para el Uso Industrial, la altura máxima será de 10 metros, con independencia de que se realice una o dos plantas, resultando de aplicación el apartado d) del art. 89.

Artículo 127. Construcciones por encima de la altura permitida.

Será de aplicación el art. 90 de las presentes NNSS.

Para el Uso Industrial no se establece limitación para las instalaciones singulares (maquinaria, depósitos, grúas, chimeneas...).

Artículo 128. Edificabilidad.

Será de aplicación el art. 91 de las presentes NNSS.

Para el Uso Industrial se limita a 1,4 m²/m².

Artículo 129. Usos permitidos.

Será de aplicación el art. 92 de las presentes NNSS.

Artículo 130. Limitaciones de acceso a parcelas.

Las parcelas de las manzanas I-1, I-2, I-3 e I-4 (esta última parcialmente) del Sector Sub-1 sólo tendrán acceso desde el vial que discurre dirección Este-Oeste (el conformado —a su vez— con las manzanas I-5, I-6, I-7 e I-8), por lo que no se permite el acceso o entrada por los viales perpendiculares al anterior, es decir, no se permite el acceso por los tramos de viales conformados por los frentes de manzanas I-1 con I-2, I-2 con I-3 e I-3 con I-4.

SECCIÓN 4

CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS

Artículo 131. Disposiciones generales.

Será de aplicación el art. 93 de las presentes NNSS.

Artículo 132. Viviendas interiores.

Será de aplicación el art. 94 de las presentes NNSS.

Artículo 133. Condiciones de las piezas o habitaciones.

Será de aplicación el Decreto 195/1999 sobre "Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Viviendas de Nueva Construcción", así como cuanta normativa específica sea de aplicación a los distintos usos.

**Artículo 134. Patios de ventilación e iluminación.**

Será de aplicación el art. 96 de las presentes NNSS, así como cuanta normativa específica sea de aplicación a los distintos usos.

Artículo 135. Escaleras.

Será de aplicación el Decreto 195/1999 sobre "Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Viviendas de Nueva Construcción", así como cuanta normativa específica sea de aplicación a los distintos usos.

Artículo 136. Aislamiento.

Será de aplicación el art. 98 de las presentes NNSS.

Artículo 137. Saneamiento.

Será de aplicación el art. 99 de las presentes NNSS.

SECCIÓN 5

CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Artículo 138. Condiciones de composición y materiales.

Será de aplicación el art. 101 de las presentes NNSS.

Artículo 139. Elementos urbanos singulares.

Será de aplicación el art. 103 de las presentes NNSS.

SECCIÓN 6

CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SUB-1

- Uso Global: INDUSTRIAL.
- Usos Compatibles: PÚBLICO Y TERCARIO.
- Usos Excluyentes: Los restantes.

Intensidad de uso: 0,8211 m²/m².

Altura máxima: 2 plantas.

Superficie total del Sector: 170.846,20 m².

Superficie de Sistemas Generales: 0,00 m².

Superficie total del Sector excluyendo Sistemas Generales: 170.846,20 m².

Aprovechamiento lucrativo (suelo): 100.201,06 m².

Aprovechamiento lucrativo (edificación s/rasante): 140.281,48 m².

Equipamiento Sistema Local (suelo): 70.645,14 m².



— Cesiones obligatorias:

- El suelo destinado a sistemas locales que son:

Todos los viales previstos: 39.697,96 m².

Plazas aparcamiento: 799 uds. (Plazas aparcamiento adaptadas: 16 uds.).

Reservas de Zonas Verdes: 17.088,54 m².

Reservas de Equipamientos: 13.858,64 m².

- El 10 por ciento del aprovechamiento lucrativo (a determinar en el Proyecto de Compensación que, en su día, se apruebe).

— Edificabilidad Neta:

Uso Industrial: 1,40 m²/m².

Uso Público y Terciario: 1,40 m²/m².

Equipamientos: 1,40 m²/m².

Zonas Verdes: 0,10 m²/m².

— Área de Reparto: Igual al ámbito del Sector SUB-1.

Aprovechamiento Área de Reparto: 0,8211 m²/m².

— Iniciativa de Planeamiento: Pública/Privada.

Sistema de Actuación: Se determinará según art. 126 de la LSOTEX.

— Condiciones singulares:

Parcelas de las manzanas I-1, I-2, I-3 e I-4 (esta última parcialmente) sólo tendrán acceso desde el vial que discurre dirección Este-Oeste (el conformado —a su vez— con las manzanas I-5, I-6, I-7 e I-8), por lo que no se permite el acceso o entrada por los viales perpendiculares al anterior, es decir, no se permite el acceso por los tramos de viales conformados por los frentes de manzanas I-1 con I-2, I-2 con I-3 e I-3 con I-4.

Parcelas que forman el borde exterior norte y oeste. Para evitar el impacto paisajístico sobre la ZEPA se prevé —con carácter obligatorio— la creación de una "pantalla" de "zona verde paisajística", en la parte de retranqueo obligatorio del fondo de dichas parcelas, pudiendo realizarse a modo de seto de cerramiento. Las especies serán álamos, fresnos, almeceas, adelfas y otras especies autóctonas de crecimiento rápido, separando visualmente la zona industrial de la dehesa y pastizales naturales.

SECCIÓN 7

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN DEL SECTOR SUB-1

El Sector se constituye en una única Unidad de Actuación, que coincide con el ámbito del Sector.