JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 25 ABR 2013

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Angel Rubio Cordero

MODIFICACION PUNTUAL DE LA D.S.U DE HERGUIJUELA

13 DIC 2013

Memoria Informativa y Justificativa

Se considera oportuna la tramitación de la presente modificación puntual del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Herguijuela por cuanto el art.76.1 del Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, señala que: "A los efectos del "ejercicio de la potestad" de planeamiento, "corresponde a los Municipios": La formación y la adopción de proyectos de cualesquiera planes de ordenación urbanística de ámbito municipal, así como de sus modificaciones y revisiones".

El ámbito de la presente modificación lo constituyen las edificaciones que conforman el primitivo núcleo urbano del municipio, próximas a la iglesia.

En su mayoría son de pequeñas dimensiones, de alrededor de 100 m2 de superficie, e incluso menores. Por esta razón, la ocupación de la parcela por parte de la edificación supera el 80 % establecido por la normativa urbanística del PDSU vigente, llegando a alcanzar el 100 % de la misma.

Por otra parte, se constata que la mayor parte de dichas edificaciones eran anteriores a la propia aprobación del PDSU actual (11 de Julio de 1986).

Así pues, la mayor parte de los edificios existentes se encuentran en situación de fuera de ordenación, lo que demuestra que no se tuvo en cuenta la situación real del municipio en la redacción del PDSU.

Como mejora sustancial para el municipio, la propuesta de modificación contempla corregir esta situación que se produce de hecho en el mismo, por lo cual se pretende cambiar el porcentaje de Ocupación en la ordenanza Manzana Cerrada Densa (correspondiente al centro urbano del municipio) del 80 % vigente, al 100 %, más acorde con la realidad urbana de Herguijuela, y conseguir que las edificaciones de la zona no queden fuera de ordenación, todo ello sin alterar la edificabilidad ya existente.

Por lo anteriormente expuesto, que conllevó a la consiguiente aprobación por parte del Pleno del Ayuntamiento, se entiende que queda justificado el interés de la modificación, siempre teniendo en cuenta que no se supera la edificabilidad existente.

Se propone modificar, dentro del art. 57, el porcentaje de ocupación de la parcela por la edificación de la Ordenanza 2 (Edificaciones en Manzana Cerrada Densa, MD), junto con la siguiente redacción:

Art. 57, Ordenanza 2; Ocupación

"Con carácter general será del 80 %, pudiéndose incrementar este porcentaje siempre y cuando la edificabilidad máxima no supere el valor de 1,6 m2/m2, computándose a estos efectos, los primeros 25 metros lineales de fondo del solar, lo cual garantiza que no se produzca ningún incremento de edificabilidad.

Con carácter excepcional, las edificaciones que acrediten su construcción con anterioridad a la fecha de aprobación definitiva del PDSU (11-07-1986) mantendrán el porcentaje de ocupación que tenían en dicho momento".

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 25 ABR 2013

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

13 DIC 2013

Justificación de la distancia obtenida

En parcelas con fondo > 20 m, la edificabilidad estará en función del Fondo Máximo Edificable (20 m).

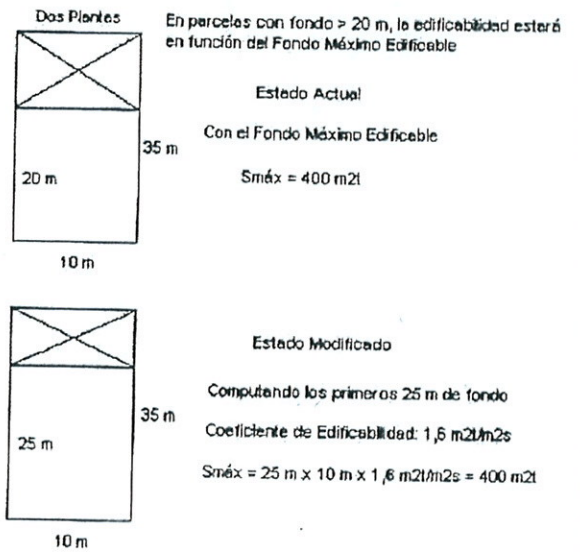
En parcelas con fondo = 20 m, la edificabilidad estará en función del porcentaje de Ocupación.

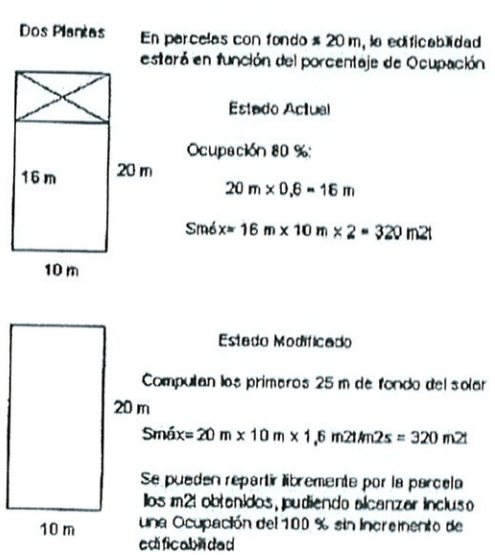
Hay que establecer una limitación para no superar el coeficiente de edificabilidad actual (1,6 m2t/m2s, según las condiciones de la ordenanza), por lo que se trata de encontrar una distancia de fondo para la cual, con una ocupación del 80 %, se obtendrían los 20 m lineales de Fondo Máximo Edificable.

Entonces:

X m lineales x 0,8 (80 % de Ocupación) = 20 m (Fondo Máximo Edificable) -> X = 25 m lineales

Por tanto, computarán, a efectos de Edificabilidad, los primeros 25 m de fondo del solar (en los que no se podrá superar el valor de 1,6 m2t/m2s), pudiendo repartirse libremente por la parcela los m2t obtenidos, hasta poder llegar, en su caso, a una ocupación de incluso el 100 %, sin que se produzca ningún incremento de edificabilidad.





Caceres, 26 de julio de 2013

Miguel Jacobo Lopez-Pedraza del Moral
Arquitecto

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión celebrada el día 25 de abril de 2013, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 25 ABR 2013

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Angel Rulo Cordero

13 DIC 2013

- **Industrial 2ª. categ.** **No.**
- **Industrial 3ª. categ.** **No.**

– **Espacios libres: Deberán ajardinarse *y* arbolarse al menos en el 6o % de su superficie.**

– **Condición adicional: Se exceptúan de los limites establecidos para la parcela minima, las fincas que no puedan cumplirlos por estar ya edificadas o sus colindantes.**

ORDENANZA 2.- EDIFICACION EN MANZANA DENSA (MD)

Art. 57, Ordenanza 2; Ocupación

"Con carácter general será del 80 %, pudiéndose incrementar este porcentaje siempre y cuando la edificabilidad máxima no supere el valor de 1,6 m2/m2, computándose a estos efectos, los primeros 25 metros lineales de fondo del solar, lo cual garantiza que no se produzca ningún incremento de edificabilidad.

Con carácter excepcional, las edificaciones que acrediten su construcción con anterioridad a la fecha de aprobación definitiva del PDSU (11-07-1986) mantendrán el porcentaje de ocupación que tenían en dicho momento".

– **Máxima ocupación de parcela:** **80%**

– **N °de plantas/Altura máxima:** **2 pl/7.50 m**

– **Fondo máximo edificable:** **20 m**

– **Coeficientes de edificabilidad: Los resultantes de las restantes condiciones de esta Ordenanza,**

– **Retranqueos: Podrán exigirse, cuando el Ayuntamiento lo considere conveniente para mejorar las condiciones de circulación y visibilidad de las vias públicas, retranqueos y chaflanes con la tramitación oportuna.**

– **Patio mínimo: Su forma y dimensiones serán tales que permitan la inscripcion en su interior de un círculo de diámetro igual o superior a la tercera parte de la altura del mayor de los paramentos que conforman el patio, medida desde la rasante del pavimento del mismo hasta la coronación de dicho paramento, sin que en ningún caso el diámetro del círculo inscrito resulte inferior a 3 metros.**

– **Parcela mínima: La correspondiente a la definición de solar edificable. (art.47)**

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 ABR 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rubio Cordero

13 DIC 2013

- **Usos permitidos: De los usos del suelo contemplados, se autorizan**

- **Residencial:**	**SI.**
- **Público y terciario:**	**SI.**
- **Industrial 1ª categoria**	**SI.**
- **Industrial 2ª categoría**	**NO.**
- **Industrial 3ª categoría.**	**NO.**

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 25 ABR 2013
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rulo Cordero

13 DIC 2013