JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este instrumento en la sesión de
Mérida 28 ABR. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Campos Rodas

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente Modificación Puntual de las NN.SS de Montehermoso, ha sido aprobada por el Pleno del Ayuntamiento el día 25-3-2011
Montehermoso, 28-3-2011
EL SECRETARIO,

# MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MONTEHERMOSO (CÁCERES)

ENERO 2011


Asistencia técnica

ESTUDIO THUBAN S. L.

ANTONINO ANTEQUERA REGALADO. ARQUITECTO
Avda. de España 17, esc dcha. Pl.2ª. Local 7-CÁCERES


1 1 ABR 2011

## TITULO I.- ANTECEDENTES

## SECCION PRIMERA.- PROCEDIMIENTO

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Fomento
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
28 ABR. 2011

### 1.- INTRODUCCIÓN

Esta modificación puntual número 8, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Montehermoso (Cáceres), se realiza por iniciativa del Ayuntamiento de la localidad, representada por su alcalde D. Carlos Labrador Pulido, con el objeto de adecuar algunos artículos de la regulación urbanística del Suelo Urbano en el municipio a la realidad de las demandadas de la actividad constructiva.

Su contenido y determinaciones se ajustan a lo dispuesto por la Ley 15/2001, de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, (en adelante LSOTEX) y a su desarrollo reglamentario Decreto 7/2.007 de 23 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

La redacción de la presente modificación ha sido realizada por el equipo de planeamiento de "Estudio Thuban S.L." coordinados por el arquitecto Antonino Antequera Regalado.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente Modificación Puntual de las NN SS de Montehermoso, ha sido aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el día 25-3-2011.

Montehermoso 28-3-2011

## 2.- OPORTUNIDAD Y PROCEDIMIENTO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Procede mediante la redacción del presente documento, y sobre la base de las competencias que para ello le han sido atribuidas, en el 103 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Montehermoso; aprobadas definitivamente por resolución de 25 de febrero de 1.998.

### 2.1.- Adecuación del procedimiento

Se considera modificación del presente planeamiento general toda innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística que no afecte a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes, aún cuando esta alteración contemple cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, según contempla el artículo 104 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, Decreto 7/2.007 de 23 de Enero.

Puesto que Montehermoso, no cuenta con planeamiento municipal adaptado u homologado conforme a la ordenación estructural expresada en el art. 70.1 de la ley 15/2.001 LSOTEX, hasta tanto dicha homologación se produce la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará en la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

De acuerdo con el art. 80 de la Ley 15/2.001 LSOTEX y los correspondientes 105 y 106 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, el presente documento se redacta con un grado de definición documental correspondiente al planeamiento general y se considera que no produce ninguna incidencia substancial sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el planeamiento vigente, lo cual produce la innecesariedad de la revisión del mismo.

### 2.2.- Procedimiento de tramitación

Según los artículos 80.1 de la LSOTEX y 131 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, el procedimiento de tramitación de las modificaciones de cualquiera de los elementos de los Planes, Proyectos,

Programas, Normas y Ordenanzas se sujetarán a las mismas disposiciones que las necesarias para su tramitación y aprobación.

### 2.3.- Normativa vigente

En todo lo regulado por esta Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Montehermoso, se aplicará la normativa vigente, estatal y autonómica, tanto de aplicación directa como supletoria. Igualmente será de aplicación la normativa sectorial tanto estatal como autonómica.

JUNTA DE EXTREMADURA
28 ABR. 2011

DILIGENCIA. Para hacer constar que la presente Modificación Puntual de las NN.SS. de Montehermoso ha sido aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el día 25-3-2011.

Montehermoso, 28/3/2011
EL SECRETARIO,

## 3.- NECESIDAD

Para el desarrollo de las normas Subsidiarias de Planeamiento se utilizarán los instrumentos de planeamiento derivado que sean procedentes, de acuerdo con la clase de suelo que aquellas incorporen.

El objetivo fundamental de las mismas y de la presente modificación es conseguir un modelo de utilización del suelo para el territorio municipal de Montehermoso, acorde con las demandas de utilización del mismo y en aquellas cuestiones que la puesta en práctica de las ordenanzas reguladoras de la actividad edificatoria establecida en el Planeamiento Vigente, resulta inadecuada con el ejercicio de la actividad constructiva y urbanizadora del municipio.

JUNTA DE EXTREMADURA
28 ABR. 2011
Fdo: Miguel Ángel Gamonos Rodas

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente Modificación Puntual de las NN.SS. de Montehermoso ha sido aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el día 25-3-2011.

Montehermoso, 28-3-2011
EL SECRETARIO

## TITULO II.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

### 4.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Constituyen el objeto de la presente modificación:

- **1.- Modificación 8-A.**

  La nueva redacción del artículo 39º del Documento de Normas Urbanísticas Reguladoras de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Montehermoso (Cáceres). "Tipología de la Edificación". Introduciendo una corrección en el punto 3 de este artículo, en el que se define y se regula la implantación de la vivienda en **edificación aislada**.

- **2.- Modificación 8-B.**

  La nueva redacción del artículo 39º del Documento de Normas Urbanísticas Reguladoras de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Montehermoso (Cáceres). "Tipología de la Edificación". Introduciendo una corrección en el punto 5 de este artículo, en el que se define y se regula la implantación de la vivienda mediante la tipología arquitectónica de **edificación en hilera**.

- **3.- Modificación 8-C.**

  La nueva redacción del artículo 43º del Documento de Normas Urbanísticas Reguladoras de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Montehermoso (Cáceres). "Ocupación de la parcela y situación de las edificaciones". Introduciendo una corrección en el mismo mediante la cual serían autorizables la construcción de algunas elementos de la vivienda dentro de la zona de retranqueo obligatorio.

Se cumplirán además las siguientes premisas:

- No se altera la clasificación del Suelo Urbano y del resto del Suelo No Urbanizable del municipio, ni el modelo territorial propuesto por el planeamiento vigente.
- Sólo será de aplicación la nueva regulación en los aspectos concretos y específicos del articulado rectificado.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente Modificación Puntual de las NN SS de Montehermoso ha sido aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el día 25-3-2011
Montehermoso, 28-3-2011
EL SECRETARIO,

## 5.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

**MODIFICACIÓN 8.A.- Nueva Redacción del Artículo 39.3, de las Normas Urbanísticas Reguladoras, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Montehermoso.**

**Texto actual**

3.Edificación aislada (AS).

Es aquélla edificación exenta, con solución de continuidad a otras edificaciones y unos retranqueos mínimos de tres metros respecto a todos los linderos de la parcela.

Se permite en Suelo Urbano en las zonas 4, 5, 6 y 7 y en Suelo No Urbanizable.

En las zonas 1, 2 y 3 se permite si ocupan una manzana completa o en agrupamiento mínimo de cuatro, con alguna linde medianera.

**Texto modificado**

3. Edificación aislada (AS).

Es aquélla edificación exenta, con solución de continuidad a otras edificaciones y unos retranqueos mínimos de tres metros respecto a todos los linderos de la parcela.

Se permite en Suelo Urbano y en Suelo No Urbanizable.

**MODIFICACIÓN 8.B.- Nueva Redacción del Artículo 39.5, de las Normas Urbanísticas Reguladoras, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Montehermoso.**

**Texto actual**

5. Edificación en Hilera (EH)

Es la edificación destinada a vivienda adosada a los linderos laterales de la parcela, formando un frente de fachada continuo con las edificaciones contiguas de igual tipología en la zona.

Cuando se adopte esta tipología se dispondrán agrupaciones mínimas de 4 unidades.

**Texto modificado**

5. Edificación en Hilera (EH)

Es la edificación destinada a vivienda adosada a los linderos laterales de la parcela, formando un frente de fachada continuo con las edificaciones contiguas de igual tipología en la zona.

Cuando se adopte esta tipología no se dispondrán agrupaciones mínimas de unidades.

En caso de que uno de los linderos laterales de la parcela coincida con la alineación exterior que delimita la vía pública, la edificación podrá adosarse a éste o bien retranquearse respecto a ese lindero.

**MODIFICACIÓN 8.C.- Nueva Redacción del Artículo 43, de las Normas Urbanísticas Reguladoras, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Montehermoso.**

JUNTA DE EXTREMADURA
28 ABR 2011

**Texto actual**

La superficie máxima de parcela a ocupar por las edificaciones será la deducible de las limitaciones establecidas para cada tipo de edificación y Área en el que se proyecta, debiendo respetarse además respecto a la situación de edificios las siguientes condiciones:

* Las construcciones, sean aéreas o subterráneas, sólo podrán sobresalir de las alineaciones oficiales con los voladizos permitidos en estas Normas.

* En los casos en que se fijen retranqueos, ninguna construcción, incluso aparcamientos subterráneos, podrá ocupar la faja de retranqueo.

* En el tipo de edificación aislada (AS) se establecen unos retranqueos mínimos de tres metros (3,00 m.) respecto a todos los linderos de la parcela.

* En el tipo de edificación industrial (EI) cuando exista retranqueo el mínimo será de tres metros (3,00).

**Texto modificado**

La superficie máxima de parcela a ocupar por las edificaciones será la deducible de las limitaciones establecidas para cada tipo de edificación y Área en el que se proyecta, debiendo respetarse además respecto a la situación de edificios las siguientes condiciones:

* Las construcciones, sean aéreas o subterráneas, podrán sobresalir de las alineaciones oficiales con los voladizos permitidos en estas Normas y además en los casos en que se fijen retranqueos, se podrán permitir escaleras y rampas descubiertas para posibilitar el acceso al edificio, que en ningún caso podrán sobresalir de las alineaciones oficiales de las parcelas.

* En el tipo de edificación aislada (AS) se establecen unos retranqueos mínimos de tres metros (3,00 m.) respecto a todos los linderos de la parcela.

* En el tipo de edificación industrial (EI) cuando exista retranqueo el mínimo será de tres metros (3,00).

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio en su sesión de fecha 28 de Abril de 2011 ha acordado aprobar definitivamente la Modificación Puntual nº 8 de las Normas Subsidiarias de Montehermoso
Mérida
28 ABR. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Miguel Ángel Galanes Rodas

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente Modificación Puntual de las NN SS. de Montehermoso ha sido aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el día 25-3-2011.

Montehermoso, 28-3-2011
EL SECRETARIO,

## TÍTULO III.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

### 6.- PROCEDENCIA DE LA REDACCION DE LA MODIFICACIÓN

La modificación puntual número 8, que se redacta de las Normas Subsidiarias de Montehermoso, en cumplimiento del Art. 80 de la Ley 15/2.001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, tiene rango normativo de planeamiento general y observará las mismo procedimiento seguido para su aprobación que el requerido para el planeamiento general, como **no supone aumento o disminución del aprovechamiento**, la innovación que se plantea no tiene trascendencia respecto a la capacidad ambiental del espacio urbano de Montehermoso y el servicio de las dotaciones públicas.

Además como no afecta a la clasificación del suelo, únicamente se debe actualizar la documentación de las Normas Subsidiarias, mediante un documento de refundición en el que figurará, la nueva redacción del articulado en los términos propuestos.

### 7.- JUSTIFICACION DE LA INNOVACIÓN

La propuesta que se contempla, se debe interpretar desde el propósito de la consecución de objetivos siguientes:

**MODIFICACIÓN 8-A**.- Satisfacer las demandas de la población de poder edificar viviendas mediante la tipología de vivienda unifamiliar aislada, en todos los ámbitos del territorio municipal, si estar necesariamente circunscritos a las zonas 4,5,6,7 y al suelo no urbanizable. La tipología de vivienda unifamiliar aislada existe históricamente localizándose fundamentalmente en las zonas más periféricas del casco urbano, por tanto la actual normativa las dispone en situación de fuera de ordenación, con los inconvenientes que esta circunstancia trae consigo a la hora de promover obras en las mismas, a la vez que provoca la consiguiente depreciación del inmueble. Al mismo tiempo esta tipología continúa demandándose provocando sitúaciones ciertamente difíciles de defender dentro de la lógica constructiva, en determinadas situaciones como es el caso de parcelas muy extensas y en otras circunstancias en las que el adosamiento resulta difícil o inconveniente.

**MODIFICACIÓN 8-B**.- la actual redación de las ordenanzas, obliga a ejecutar promociones de al menos cuatro unidades en el caso de viviendas en hilera, por tanto el Ayuntamiento no puede autorizar actuaciones edificatorias por debajo de esta cifra. De manera que dentro de las viviendas adosadas, sin duda la tipología dominante entre los nuevos desarrollos urbanísticos propuestos en Montehermoso, deja sin cobertura legal el aso de viviendas pareadas o de tres unidades.

Por otro lado tal como figura la redacción del articulado que ahora se modifica, se vienn interpretando la obligatoriedad del adosamiento a los linderos laterales de la totalidad de las viviendas situadas en hilera, incluso en las viviendas de los extremos, siendo la voluntad del Ayuntamiento con esta modificación no fijar este precepto legal de manera que las viviendas de los extremos puedan moverse libremente respecto a las alineaciones oficiales de los linderos laterales.

**MODIFICACIÓN 8-C**.- La redacción atual del artículo 43 en una interpretación estricta obliga a un retranqueo obligatorio de 3 m en las edificaciones aisladas e industriales no pudiendo sobresalir de esta línea otros elementos excepto los voladizos autorizados. Se viene planteando en la actualidad serios conflictos con el cumplimiento de esta norma para la ubicación de elementos auxiliares de la vivienda como escaleras o rampas de garaje cuando la parcela no dispone de fondo suficiente.

28 ABR. 2011
El Director General de Arquitectura y Vivienda
del Territorio
Fdo.: Miguel Ángel Gallardo Rodas

DILIGENCIA. Para hacer constar que la presente Modificación Puntual de las NN SS. de Montehermoso, ha sido aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el día 25-3-2011

Montehermoso, 28-3-2011
EL SECRETARIO,

## 8.- LAS NUEVAS CONDICIONES DE ORDENACION PROPUESTA A LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Al considerarse homologado a la Ley 15/2.001 del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura en los términos señalados, una vez aprobada mediante Modificación Puntual de Planeamiento la nueva redacción del articulado especificado, el nuevo texto pasan a tener rango de planeamiento general.

Como característica fundamental de la aplicación del nuevo articulado no requiere estudio justificativo de edificabilidad, ni nuevas propuestas de alteración de **las reservas de suelo destinadas a dotaciones y espacios verdes, debido a un aumento del aprovechamiento que se pudiera producir al aplicar la nueva ordenanza**.

Tampoco la innovación planteada a fecta a la ordenación estructural del territorio de Montehermoso, afectando únicamente a aspectos de la ordenanza reguladora de la edificación por tanto integrados en la **ordenación detallada del municipio**.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
28 ABR. 2011
El Director General de Arquitectura y Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Gamonos Rodas

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente Modificación Puntual de las NN.SS. de Montehermoso ha sido aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el día 25-3-2011

Montehermoso, 25-3-2011
EL SECRETARIO,

## TITULO IV.- NORMATIVA MODIFICADA O SUSTITUIDA

### 9.- ARTICULADO MODIFICADO O SUSTITUIDO

De acuerdo con lo expuesto en el punto anterior del presente Documento de Modificación Puntual, en el articulado original actualmente vigente para el municipio de Montehermoso, concretamente en los artículos 39.3; 39.5 y 43, se introduce una nueva redacción de los mismos en los términos expresados en este Documento:

Se aporta:

- Documento de refundición consistente en la redacción modificada de las páginas 34,35 y 36 de las Normas Urbanísticas del documento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Montehermoso.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar [illegible]
Mérida
28 ABR. 2011
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Miguel Ángel Cadenas Rodas

En Cáceres a 27 de enero de 2011

Antonino Antequera Regalado. Arquitecto.

DILIGENCIA - Para hacer constar que la presente Modificación Puntual de las NN.SS. de Montehermoso ha sido aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el día 25-3-2011.

Montehermoso, 28-3-2011
EL SECRETARIO,