

RESOLUCIÓN de 8 de marzo de 2005, 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 Talarrubias, consistente en la reclasificación como urbanos de los terrenos actualmente clasificados como suelo no urbanizable, incluyéndolos en dos nuevas U.E.-15 y U.E.-16 (modificación B desglosada del expediente de 9 modificaciones puntuales referentes a varias U.E.).

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 8 de marzo de 2005, 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 artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. nº 136, de 21 de noviembre), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, adoptando la que proceda, habida cuenta que, por razón de la fecha de su aprobación inicial, el régimen jurídico viene determinado por lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y en consecuencia se aplicarán las previsiones de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en relación con el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

No obstante lo anterior, en virtud de lo establecido en la citada Disposición Transitoria Cuarta 2 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura habrá de entenderse que el planeamiento aprobado deberá desarrollarse conforme a la citada Ley en lo referente al régimen urbanístico del suelo y la actividad de ejecución.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

ACUERDA:

1º) Aprobar definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.

2º) Publicar, como Anexo a esta resolución, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Contra esta resolución, que no es definitiva en vía administrativa, podrá recurrir en alzada en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante el Presidente de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, tal y como disponen los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, que modifica a la anterior. Todo ello, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Vº Bº El Presidente,
ENRIQUE DÍAZ DE LIAÑO DÍAZ-RATO

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

ANEXO

A continuación se relacionan los artículos de las Normas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias que resultan afectados por la presente modificación:

REGULACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

Artículo 11.1. Disposiciones Generales:

1. Se definen 15 Unidades de Ejecución en suelo urbano, II de ellas de Uso Residencial, 3 de Uso Industrial y I para equipamientos, que deberán desarrollar las directrices fijadas en las Unidades de Ejecución.

2. En tanto no esté definitivamente aprobada la figura de planeamiento y/o gestión que para cada una se determina, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos de suelo relativos a las parcelas urbanas: movimientos de tierras, obras de nuevas plantas, modificaciones de la estructura o aspectos exteriores de las edificaciones existentes, modificación del uso de los mismos o demolición.

3. No obstante lo anterior podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento al Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público; a los de demolición de edificación en situación de ruina o que suponga riesgo para personas, animales o bienes.

Artículo 11.2. Condiciones de urbanización:

Las condiciones de urbanización serán las que determina cada ficha en lo que complementa a las ordenanzas de viario y espacios libres y a las condiciones para las obras de urbanización de estas Normas Urbanísticas.

Las alineaciones serán las definidas en la ficha correspondiente y en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo con las condiciones señaladas en cada tipo de Ordenanza.

Las rasantes se adaptarán a las existentes en los bodas del suelo urbano circundante y al terreno natural en su interior.

El proyecto de urbanización o los de obras ordinarias podrán, asimismo, ajustar alineaciones y rasantes con las limitaciones establecidas por estas Normas.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 15:

Artículo 12.1. Ámbito de aplicación:

Corresponde a los terrenos situados al oeste de la población, dentro de la unidad de ejecución 15 y definidos en el plano de "ordenación y gestión del suelo urbano, usos, alineaciones y alturas" así como en la ficha correspondiente de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Talarubias; el uso principal definido es el industrial.

Dentro la UE-15 se fijan cuatro ordenanzas que regulan las posibles edificaciones o instalaciones a enclavar en la misma:

- Ordenanza industrial.
- Ordenanza de equipamiento.
- Ordenanza de espacios libres y zonas verdes.
- Ordenanza de viario.

Artículo 12.2. Ordenanza industrial:

Pertenece a esta zona las áreas calificadas en el Plano de Ordenación y Gestión del Suelo y en la ficha correspondiente de la UE-15 con el código y la trama de industrial.

La tipología corresponderá a edificios industriales adosados o aislados y el uso principal es el industrial.

12.2.1. Condiciones de la parcela:

Parcela mínima: La parcela mínima será de 300 m² para nuevas agregaciones o segregaciones o la definida en el estudio de detalle a realizar en su día.

Frente mínimo: Será de diez metros.

Frente máximo: No se fija, no obstante no se permitirán frentes continuos de naves adosadas superior a 100 metros. Los frentes que superen esta dimensión deberán fraccionarse, dejando una separación mínima entre fachadas laterales de al menos 6,00 metros.

12.2.2. Edificabilidad:

La edificabilidad de cada parcela vendrá determinada por la aplicación del coeficiente de edificabilidad que se fija en 0,70 m²/m² sobre la superficie de parcela.

12.2.3. Ocupación:

La superficie de ocupación máxima será el 60% de la superficie de la parcela.

12.2.4. Condiciones de posición de las edificaciones:

Deberá marcarse la alineación exterior mediante el cerramiento de parcela en los límites marcados en el plano de alineaciones de las Normas Subsidiarias.

El retranqueo mínimo respecto a la alineación exterior será de 3 metros al igual que al lindero posterior, donde también será 3 metros.

En las parcelas en esquina la edificación podrá apoyarse en la alineación exterior equivalente a lindero lateral, siempre que presente tratamiento de fachada.

Se permite construcciones destinadas a labores de administración venta distribución y servicios ligados a la actividad, disponiéndose en forma de bloque ocupando el frente de la parcela con un fondo máximo de 10 metros y un máximo de 2 plantas.

El espacio no ocupado por la edificación podrá destinarse a ajardinamientos, aparcamientos, paso de vehículos y carga y descarga, permitiéndose únicamente en los retranqueos a linderos laterales y trasero el almacenamiento de productos e instalaciones auxiliares, siempre que dejen un paso libre de 3,50 metros en planta y una altura libre de 4,50 metros.

En los retranqueos quedan prohibidas las construcciones auxiliares, salvo para el resguardo de aparcamiento.

12.2.5. Altura de la Edificación:

La altura máxima de la cornisa de cubierta será de 7,50 metros, salvo aquellas instalaciones necesarias para el proceso industrial.

El número máximo de plantas será de dos, debiéndose desarrollar el uso industrial preferiblemente en la planta baja.

12.2.6. Condiciones estéticas:

Todos los paramentos exteriores deberán tener tratamiento de fachadas, ofreciendo el acabado de una obra terminada.

Las medianeras entre edificaciones distintas deberán dotarse del adecuado aislamiento térmico, acústico y contra incendios.

Los cerramientos de parcela a espacios públicos se compondrán en un elemento macizo de un metro de altura máxima y el resto permeable visualmente hasta 2,00 metros de altura total.

12.2.7. Condiciones de uso:

El uso principal será el industrial en todas sus categorías.

Los usos complementarios serán:

Residencial. Con la limitación de una vivienda por parcela para labores de vigilancia o residencia del titular.

Comercial y oficinas.

Dotaciones y servicios públicos.

Agropecuario.

Garaje y aparcamiento, será obligatoria una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida, dentro del perímetro de esta a fin de garantizar los estándares del artículo 11 del anexo del Reglamento del Planeamiento.

Quedan prohibidos el resto de los usos.

Artículo 12.3. Ordenanza de equipamientos:

Pertencen a esta zona las áreas calificadas en el Plano de Ordenación y Gestión del Suelo y en la ficha correspondiente de la UE-15 con el código y la trama de equipamientos.

La tipología corresponderá al uso concreto a que se destine el proyecto o instalación, siendo el uso principal el dotacional y servicios públicos.

12.3.1. Condiciones de la parcela:

No se establece ninguna limitación en cuanto a la superficie mínima ni al frente mínimo de la parcela.

12.3.2. Edificabilidad:

Será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura de la edificación con un máximo de 2 m²/m².

12.3.3. Ocupación:

La superficie de ocupación máxima será el 85% de la superficie de la parcela.

12.3.4. Condiciones de posición de las edificaciones:

No se fijan limitaciones en cuanto a la situación de las edificaciones respecto a la parcela, si bien se recomienda el retranqueo de la misma a los linderos de las parcelas colindantes de la menos la cuarta parte de la altura del edificio con un mínimo de tres metros.

12.3.5. Altura de la Edificación:

La altura máxima de la cornisa de cubierta será de 12 metros. El número máximo de plantas será de tres.

El espacio no ocupado por la edificación podrá destinarse a ajardinamientos, aparcamientos, paso de vehículos y carga y descarga.

12.3.6. Condiciones estéticas:

Todos los paramentos exteriores deberán tener tratamiento de fachadas, ofreciendo el acabado de una obra terminada.

12.3.7. Condiciones de uso:

El uso principal será el dotacional y servicios públicos en todas sus clases.

Los usos complementarios serán:

Residencial. Con la limitación de una vivienda por parcela para labores de vigilancia o residencia del personal de mantenimiento.

Público-comercial.

Garaje y aparcamiento.

Quedan prohibidos el resto de los usos.

12.3.8. Adaptación de los equipamientos existentes:

Los equipamientos existentes a la entrada en vigor de la presente modificación puntual disconformes con alguno de los

parámetros que se establecen para esta zona, se encontrarán fuera de ordenación.

Cualquier tipo de obras que en ella se acometan conllevará su adaptación a los parámetros de esta ordenanza que le afecten.

Artículo 12.4. Ordenanza de espacios libres y zonas verdes:

Pertencen a esta zona las áreas calificadas en el Plano de Ordenación y Gestión del Suelo y en la ficha correspondiente de la UE-15 con el código y la trama de espacios libres y zonas verdes.

El uso principal el de espacios libres.

12.4.1. Condiciones de la parcela:

No se establece ninguna limitación en cuanto a la superficie mínima ni al frente mínimo de la parcela.

12.4.2. Edificabilidad:

La edificabilidad es nula si bien se permitirán las edificaciones del tipo de kioscos de bebidas, helados y chucherías, puestos de periódicos, cabinas telefónicas y similares.

12.4.3. Ocupación:

La superficie de ocupación máxima será el 5% de la superficie de la parcela.

12.4.4. Altura de la Edificación:

La altura máxima de las instalaciones será de 3 metros.

El número máximo de plantas será de una.

12.4.5. Condiciones de posición de las edificaciones:

No se establece ninguna condición.

12.4.6. Condiciones estéticas

No se establece ninguna condición.

12.4.7. Condiciones de uso:

El uso principal será el de espacios libre en todas sus clases.

Los usos complementarios serán:

Dotacional. Con las limitaciones establecidas por el resto de las condiciones.

Quedan prohibidos el resto de los usos.

Artículo 12.5. Ordenanza de viario:

Regula la utilización de los viales y espacios públicos adyacentes con tratamiento de zonas ajardinadas y que no tienen la condición de espacios libres.

Se permite en ellos la instalación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, fuentes, kioscos o cabinas de teléfono situados de tal modo que no obstaculicen el paso de los peatones ni personas con movilidad reducida, ni la circulación o el aparcamiento de vehículos.

UNIDAD DE EJECUCIÓN 16:

Artículo 13.1. Ámbito de aplicación:

Corresponde a los terrenos situados al sur la población, dentro de la unidad de ejecución 16 y definidos en el plano de “ordenación y gestión del suelo urbano, usos, alineaciones y alturas” así como en la ficha correspondiente de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Talarrubias; el uso principal definido es el de dotaciones y servicios públicos.

Dentro la UE-16 se fijan tres ordenanzas que regulan las posibles edificaciones o instalaciones a enclavar en la misma:

- Ordenanza de equipamiento.
- Ordenanza de espacios libres y zonas verdes.
- Ordenanza de viario.

Artículo 13.2. Ordenanza de equipamientos:

Pertencen a esta zona las áreas calificadas en el Plano de Ordenación y Gestión del Suelo y en la ficha correspondiente de la UE-16 con el código y la trama de equipamientos.

La tipología corresponderá al uso concreto a que se desline el proyecto o instalación, siendo el uso principal el dotacional y servicios públicos.

13.2.1. Condiciones de la parcela:

No se establece ninguna limitación en cuanto a la superficie mínima ni al frente mínimo de la parcela.

13.2.2. Edificabilidad:

Será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura de la edificación con un máximo de 2 m²/m².

13.2.3. Ocupación:

La superficie de ocupación máxima será el 85% de la superficie de la parcela.

13.2.4. Condiciones de posición de las edificaciones:

No se fijan limitaciones en cuanto a la situación de las edificaciones respecto a la parcela, si bien se recomienda el retranqueo de la misma a los linderos de las parcelas colindantes de al menos la cuarta parte de la altura del edificio con un mínimo de tres metros.

El espacio no ocupado por la edificación podrá destinarse a ajardinamientos, aparcamientos, paso de vehículos y carga y descarga.

13.2.5. Altura de la Edificación:

La altura máxima de la cornisa de cubierta será de 12 metros.

El número máximo de plantas será de tres.

13.2.6. Condiciones estéticas:

Todos los paramentos exteriores deberán tener tratamiento de fachadas, ofreciendo el acabado de una obra terminada.

13.2.7. Condiciones de uso:

El uso principal será el dotacional y servicios públicos en todas sus clases.

Los usos complementarios serán:

Residencial. Con la limitación de una vivienda por parcela para labores de vigilancia o residencia del personal de mantenimiento.

Público-comercial.

Garaje y aparcamiento.

Quedan prohibidos el resto de los usos.

Artículo 13.3. Ordenanza de espacios libres y zonas verdes:

Pertencen a esta zona las áreas calificadas en el Plano de Ordenación y Gestión del Suelo y en la ficha correspondiente de la UE-16 con el código y la trama de espacios libres y zonas verdes.

El uso principal el de espacios libres.

13.3.1. Condiciones de la parcela:

No se establece ninguna limitación en cuanto a la superficie mínima ni al frente mínimo de la parcela.

13.3.2. Superficie máxima construible:

La edificabilidad es nula si bien se permitirán las edificaciones del tipo de kioscos de bebidas, helados y chucherías, puestos de periódicos, cabinas telefónicas y similares.

13.3.3. Ocupación:

La superficie de ocupación máxima será el 5% de la superficie de la parcela.

13.3.4. Altura de la Edificación:

La altura máxima de las instalaciones será de 3 metros.

El número máximo de plantas será de una.

13.3.5. Condiciones de posición de las edificaciones:

No se establece ninguna condición.

13.3.6. Condiciones estéticas:

No se establece ninguna condición.

13.3.7. Condiciones de uso:

El uso principal será el de espacios libre en todas sus clases.

Los usos complementarios serán:

Dotacional. Con las limitaciones establecidas por el resto de las condiciones.

Quedan prohibidos el resto de los usos.

Artículo 13.4. Ordenanza de viario:

Regula la utilización de los viales y espacios públicos adyacentes con tratamiento de zonas ajardinadas y que no tienen la condición de espacios libres.

Se permite en ellos la instalación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, fuentes, kioscos o cabinas de teléfono situados de tal modo que no obstaculicen el paso de los peatones ni personas con movilidad reducida, ni la circulación o el aparcamiento de vehículos.