



CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 26 de junio de 2008, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 1/2007 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Puebla de la Reina, que consiste en la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano de uso industrial de terrenos sitos junto a la carretera EX-344. (2010061606)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 26 de junio 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 Puebla de la Reina no dispone de Planeamiento Municipal adaptado u homologado a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (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, de 14 de diciembre, —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 puntual n.º 1/2007 del proyecto de delimitación de suelo urbano.
- 2.º) Publicar, como Anexo a esta Resolución, la normativa y/o 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,

JOSÉ TIMÓN TIEMBLO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba señalado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 26 de junio de 2008, se modifica en el documento de "Ordenanzas y normas" el artículo 34 y se incorpora un nuevo apartado 4.7.bis que incluye los artículos del 64.1 al 64.13, quedando redactados como sigue:

Artículo 34. Tipología de edificación.

Para las construcciones a realizar al amparo de la presente normativa se distinguen los siguientes tipos de edificación:

- a. Edificación aislada (AS). Es la situada en parcela independiente, con solución de continuidad a otras edificaciones o adosada a un lindero, dotada de espacios verdes privados, típica de la vivienda unifamiliar.
- b. Manzana cerrada densa (MD). Es aquella edificación que, afectada únicamente por alineaciones oficiales exteriores, ocupa todo el solar en el frente de dichas alineaciones, disponiendo, en su caso, de patios interiores de iluminación y ventilación.
- c. Manzana con patio de manzana (MM). Es aquella edificación que, afectada por alineaciones tanto exteriores como interiores, ocupa todo el solar en los frentes de dichas alineaciones. Sus fachadas posteriores se alinean formando un patio interior de manzana.
- d. Bloque exento (BQ). Es aquel tipo de edificación constituido por uno o varios cuerpos, alineados o no con las vías públicas, cuyos parámetros o fachadas están retranqueados respecto de los linderos interiores o medianeros de la parcela.
- e. Edificación industrial (EI). Es el tipo de edificación "exenta, en hilera o adosada" del tipo "nave", usual y adecuada para establecimientos e instalaciones destinadas a industrias o almacenes.

**4.7.BIS. NORMAS REGULADORAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UA-1-USO INDUSTRIAL.****Artículo 64.1. Definición.**

Corresponden a este ámbito, los terrenos de la unidad de actuación delimitada UA-1, del casco urbano de Puebla de la Reina, caracterizado por contener una tipología de Edificación industrial en hilera.

El tipo de edificación será el de edificaciones destinadas al uso terciario o industrial, aisladas o adosadas.

FICHA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-1

Superficie total (m²s): 24.550,00.

Superficie edificable industrial (m²s): 13.856,28.

Edificabilidad Uso industrial (m²t): 18.412,50.

Aprovechamiento medio (m²t/m²s): 0,75.

Edificabilidad neta sobre parcela industrial (m²t/m²s): 1,32.

Dotaciones (m²s): 3.817,42.

Jardines (m²s): 2.459,05.

Áreas de Juegos (m²s): 1.358,37.

Plazas de aparcamiento (uds.):

92 (públicas)-2 minusválidos.

1 por parcela (privadas).

Desarrollo: programa de ejecución (posibilidad de ejecución mediante obras públicas ordinarias al ser de propiedad municipal), proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.

Artículo 64.2. Usos permitidos.

De los regulados en el art. 50 de las ordenanzas vigentes se establece como uso principal:

— Industrial (I)- Comprendiendo los siguientes subusos:

- Artesanía y pequeña industria compatible con la vivienda (I-1).
- Industria incómoda admisible contigua a la vivienda (I-2).
- Industria incompatible con la vivienda (I-3): quedan excluidas de la posibilidad de instalarse en el suelo ámbito de la UA-1, las industrias definidas como insalubres, nocivas y peligrosas en el Decreto de 30 de noviembre de 1961.

Se establecen como usos compatibles:

— Servicios: Administrativo y Oficinas (S-AD), Comercial (S-CO), Hostelería (S- HS) y Transportes y Comunicaciones (S-TP).



- Agrícola-Ganadero incompatible con la vivienda (AG-I).
- Una vivienda/parcela, dedicada exclusivamente a la persona encargada de la vigilancia y conservación de las instalaciones industriales.

Así los usos incompatibles, serán todos los no señalados como compatibles.

Artículo 64.3. Condiciones de la parcela.

A efectos de agregación o segregación de parcelas, se establecen las siguientes condiciones:

Parcela mínima: 200 m².

Frente mínima de parcela: 10 m.

Fondo mínimo de parcela: 20 m.

Artículo 64.4. Condiciones de posición.

En toda parcela se dejará libre de edificación la superficie entre la línea de fachada y una paralela a ella situada a 5 m. Este espacio se encuentra indicado gráficamente en los planos.

Las edificaciones se dispondrán de forma adosada de acuerdo con los parámetros de ocupación que sean establecidos para esta zona de ordenanza.

Excepcionalmente se permitirá la construcción de la tipología en edificación aislada, cuando justificadamente sea imposible cumplir las condiciones de adosamiento, previstas en este articulado.

1. Condición de adosamiento:

Para poder adosar lateralmente dos edificaciones pertenecientes a distintos propietarios, se deberán cumplir las prescripciones de esta normativa, en lo referente al ocultamiento de las paredes medianeras colindantes.

2. Alineación a vial:

Se cumplirán las prescripciones relativas a retranqueos, que se enumeran en el punto 3 de este artículo.

Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas. En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las diferencias de alineaciones permitidas entre una y otra parcela.

3. Retranqueos:

Para naves adosadas se establece un retranqueo mínimo de 5 m, respecto a la alineación exterior de la fachada.

Para el caso excepcional de aislada el retranqueo mínimo a vía principal será de 5 metros y a linderos laterales de 3 metros.



Los retranqueos cumplirán las siguientes condiciones:

- Serán retranqueos completos por manzanas completas o frentes de calle. Se tratará por tanto de actuaciones homogéneas que configurarán espacios urbanos uniformes.
- Las paredes medianeras o contiguas se constituirán en factor de referencia de la nueva edificación de tal forma que se prohíbe dejar medianeras vistas perceptibles desde la vía pública.
- Si no existieran edificaciones colindantes, el edificio proyectado se convierte en condicionante de futuras actuaciones.

Artículo 64.5. Fondo edificable.

No se establece, pudiendo ocupar hasta el lindero posterior.

Artículo 64.6. Condiciones de ocupación.

A. Ocupación sobre rasante:

La superficie máxima de ocupación será del 80% del total de la superficie neta de la parcela.

B. Ocupación bajo rasante:

Queda permitida la construcción de una planta de sótano, la cara superior del forjado que cubra el sótano no podrá situarse por encima de 1 m sobre la rasante. En ningún caso se permitirá la construcción de sótanos bajo el espacio libre de parcela.

Artículo 64.7. Edificabilidad.

Se establece una edificabilidad máxima sobre parcela neta de 1,32 m²t/m²s.

Artículo 64.8. Espacio libre de parcela.

El espacio libre de parcela será de uso exclusivo de las industrias, tendrá acceso desde el exterior y este podrá utilizarse como aparcamiento.

No se autoriza la construcción de edificaciones auxiliares dentro del espacio libre de parcela.

Artículo 64.9. Altura de la edificación.

Altura de la edificación, será la que se pueda medir, en vertical, desde el punto medio de la línea de fachada al más próximo plano horizontal posible que no seccione elementos de la cubierta.

La altura de la edificación industrial máxima permitida será de nueve (9) metros.

Quedan excluidas de esta ordenanza las edificaciones que, técnicamente, estén obligadas a alturas determinadas, como chimeneas, depósitos y otras que se justifiquen.

**Artículo 64.10. Número de plantas.**

El número máximo de plantas sobre la cota de rasante que se permite edificar en cada parcela es de dos (2), entendiéndose como cota de rasante, la cota media de la línea de fachada. Se permite la construcción de una planta de sótano, prohibiéndose emplazar en ellos ningún puesto de trabajo. La altura libre de planta, en cualquier caso, no será inferior a 2,50 m.

Artículo 64.11. Dotación plazas de aparcamiento.

Los proyectos de construcción en las parcelas deberán incluir, al menos, una plaza de aparcamiento, en el interior de la parcela, por cada 200 m² construidos sobre rasante.

Artículo 64.12. Cerramiento de parcelas.

Los cerramientos tendrán una altura máxima de doscientos (200) centímetros formados por obra de fábrica hasta una altura de cincuenta (50) centímetros, siendo el resto de enrejado metálico hasta la altura máxima.

Artículo 64.13. Condiciones estéticas.

- Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, se destinarán a aparcamiento de trabajadores o clientes o a zona verde interior, pero, en ningún caso, a depósitos de materiales, vertidos o, en general, a todo lo que pueda dañar la estética o el ambiente de la zona.
- Al objeto de combatir la posibilidad de impacto paisajístico, completando la ordenanza anterior, quedan terminantemente prohibidos los acabados exteriores brillantes o reflectantes, tanto en alzados como en cubiertas.
- Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán con materiales inalterables a los agentes atmosféricos, y deberán mantenerse en buen estado de conservación.
- Queda prohibida el falseamiento de los materiales empleados en el exterior. Se consideran materiales inadecuados y prohibidos para su empleo en alzado de exteriores, fachada o no, terrazos y azulejos de alicatar.
- Los cerramientos de las edificaciones que puedan quedar vistos y las cubiertas de las mismas serán predominantemente de color blanco.
- La obra de fábrica de los cerramientos de parcelas será construida con bloques de hormigón prefabricados de cara vista de color uniforme para todas ellas.