



III OTRAS RESOLUCIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO

RESOLUCIÓN de 26 de abril de 2012, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 6 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ahigal, que consiste en la creación de una Unidad de Actuación (UE-5), donde se incluyan ámbitos de uso residencial para la ubicación de viviendas de protección pública e industrial, junto a otros usos dotacionales existentes, sita entre la carretera de Santibáñez y la calle Rodeo. (2012060970)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 26 de abril de 2012, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo 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, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, mediante Decreto del Presidente 15/2011, de 8 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Junta de Extremadura.

Por Decreto 104/2011, de 22 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Y por Decreto 208/2011, de 5 de agosto, la propia de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Ahigal 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. Sin perjuicio de que sus determinaciones deban ajustarse plenamente, en lo que se refiere al régimen urbanístico del suelo, la actividad de ejecución, los límites a la potestad de planeamiento y el cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas, a las nuevas previsiones de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, que modifica la anterior (disposición transitoria cuarta de la reforma de la LSOTEX).

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

ACUERDA

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º6 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2.º) Publicar, como anexo a este acuerdo, la normativa y/o ficha urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

A los efectos previstos en el art. 15.2 del Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, el municipio (órgano promotor) deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del contenido del planeamiento aprobado en el Diario Oficial de Extremadura.

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de 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,
MANUEL LOZANO MARTÍNEZ

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN



ANEXO

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 abril de 2012, se modifican los artículos 231, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279 y la ficha de la Unidad de Ejecución UE-5 en la Normativa Urbanística, que quedan redactados como sigue:

Art. 231. Condiciones de uso.

1. El uso principal será el residencial unifamiliar o bifamiliar. Prohibiéndose la vivienda plurifamiliar.
2. Los usos complementarios podrán ser:
 - Terciario en las categorías 1.^a y 3.^a.
 - Almacén.
 - Talleres de pequeña industria (categoría 2.^a).
 - Dotaciones y servicios públicos en sus categorías 1.^a, 3.^a, 4.^a y 5.^a.
 - Aparcamiento y garaje destinado a los usos permitidos.
 - Espacios libres en todas sus categorías.

En el caso de las parcelas residenciales dentro de la UE-5, deberán prever 0,5 plazas de aparcamiento privadas por cada 100 m² de edificación.

Artículo 270. Definición.

Comprende este ámbito terrenos dentro de la unidad de actuación delimitada como UE-5, del casco urbano de Ahigal, en la zona del mercado de ganados.

Artículo 271. Usos permitidos.

De los regulados en el Artículo 52 de las ordenanzas vigentes se establece como uso principal:

- Uso de Industria y Almacén - Categoría 2.^a: Talleres de pequeña industria, que corresponde a los usos industriales compatibles con otros usos urbanos.

Quedan excluidas de la posibilidad de instalarse en el suelo ámbito de la UE-5, las industrias definidas como insalubres, nocivas y peligrosas en el Decreto de 30 de noviembre de 1961.

Artículo 272. Condiciones de parcela.

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

Parcela mínima	200 m ²
Frente mínimo de parcela	6 m
Fondo mínimo de parcela	10 m

Artículo 273. Condiciones de posición.

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



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. Alineaciones:

La edificación se alineará a vial coincidiendo con el frente de parcela.

Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas.

3. Retranqueos:

No se admiten retranqueos en toda o parte de la edificación.

4. Fondo máximo edificable:

No se establece, pudiendo ocupar hasta el lindero posterior.

5. Ocupación máxima de parcela:

La ocupación máxima de la parcela, será la definida por las condiciones de fondo de edificación y alineación, establecidas en los apartados anteriores, pudiendo ser el 100% de ésta.

6. Espacio libre de parcela.

El espacio libre de parcela será el espacio restante de aplicar las condiciones de posición de la edificación y la alineación establecidas en los apartados anteriores. Será un espacio único pero podrá tener un perímetro irregular siempre que la distancia entre todos y cada uno de sus lados no sea inferior a 3 m.

El espacio libre de la parcela no podrá ser ocupado total o parcialmente por edificación alguna, sobre o bajo rasante.

Artículo 274. Condiciones de volumen.

1. Altura máxima permitida.

- La cota de referencia se determinará según lo establecido en el artículo 94 para la edificación alineada a vial.
- El número máximo de plantas será de una (1).
- La altura máxima en metros será de 8,00 m., medidos desde la cota de referencia hasta el alero, dicha dimensión podrá moverse, en su caso, en una banda de +/- 0,20 m. en función de la relación que se establezca con una edificación contigua.
- No se permiten otras construcciones por encima de la altura que no sean chimeneas de ventilación, pararrayos o antenas.

2. Edificabilidad.



La edificabilidad de cada parcela será el resultado de las condiciones de ocupación que se establecen en estas Normas.

3. Construcción bajo rasante.

Se permite la construcción de semisótanos y sótanos, si bien en los sótanos se prohíbe emplazar ningún puesto de trabajo.

4. Cubiertas.

- Las cubiertas serán resueltas con faldones inclinados. Excepcionalmente, si las condiciones de la edificación lo requieren, podrán verter aguas a patios interiores, siempre que esto no altere la imagen general de la edificación percibida desde la vía pública.
- La inclinación máxima de todos los faldones de la cubierta estará comprendida entre 17º y 35º.
- Los aleros tendrán un vuelo máximo de 50 cm. y un canto máximo visto de 25 cm.
- Se prohíbe expresamente otra formación de cubiertas que las aquí expresadas.

Artículo 275. Condiciones estéticas.

Fachadas.

- La composición general de la fachada y huecos se establecerá con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales.
- Las fachadas serán planas, sin cuerpos volados cerrados.

Materiales, textura y color.

- Los materiales, textura y color de las fachadas y medianerías vistas se adecuarán a los siguientes tipos o similares: morteros bastardos, tonos acres arenosos, etc., quedando prohibidos los restantes, principalmente los acabados con blanco de cal y aquellos que, aún existiendo en los edificios incluidos en esta zona, supongan una excepción en el lugar.
- Los materiales a cara vista permitidos serán aquellos elementos prefabricados de color liso y forma plana expresamente diseñados para exteriores a cara vista y que se adecúen en textura, color y morfología a los tradicionalmente empleados.
- Las texturas de fachadas serán lisas o semirrugosas, quedando prohibidas las texturas brillantes o reflectantes, tanto en alzados como en cubiertas.
- Los colores utilizados en revocos de fachadas serán acordes con los tradicionales como morteros bastardos de colores arenosos, etc. Quedando prohibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de fachada.
- 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 prohibido el falseamiento de los materiales empleados en el exterior. Se considerarán materiales inadecuados y prohibidos para su empleo en alzado de exteriores, fachada o no, terrazos y azulejos de alicatar.
- Las bajantes de evacuación de pluviales se proyectarán, bien empotradas en el muro, bien vistas; si bien en este caso deberán protegerse con carcasas de hierro o fundición en una altura no inferior a 2 m. desde la rasante de la calle. Los materiales de las bajantes y canalones serán el cinc, cobre o chapa metálica, prohibiéndose expresamente el fibrocemento y el PVC.

Artículo 276. Cubriciones.

1. Composición.

La composición de las cubiertas será la establecida en el punto 3 de las condiciones de volumen fijadas para esta zona, con las siguientes determinaciones complementarias:

- Los huecos que se abran en cubierta para ventilación e iluminación serán enrasados con la inclinación de la misma.
- La distancia entre los huecos será como mínimo de 3,5 m. contados desde los extremos. La distancia mínima al borde del alero será de 2,5 m. La distancia mínima a la medianera será de 1,25 m.
- Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con las fachadas y las cubiertas, prohibiéndose expresamente elementos realizados en aluminio en su color y los prefabricados de hormigón.

2. Materiales, texturas y color.

- La cubrición se realizará preferentemente con perfil equiparable a teja tradicional, en color rojo terroso, quedando prohibidos expresamente las texturas brillantes, colores rojo vivo, grises y negros, fibrocemento y teja de hormigón.

Artículo 277. Protecciones y Carpinterías.

Las carpinterías de los huecos tratarán de integrarse en el entorno de los edificios tradicionales de la zona.

Se permiten todos los materiales a excepción del aluminio en su color o el adonizado en bronce, oro o similares.

Artículo 278. Elementos salientes: toldos, anuncios, banderines y elementos auxiliares.

1. Toldos.

Sólo podrán instalarse en las calles en que la anchura mínima en cualquier punto del frente de manzana será igual o superior a 5 m.

El vuelo máximo será de 1,80 m. La altura mínima desde el punto más bajo será de 2,00 m, y la anchura máxima será de 20 cm. a cada lado del hueco que protege, no superándose en ningún caso los 3 m. de ancho.



Se permiten los colores lisos, prohibiéndose los rayados. Se prohíben los colores estriados y los toldos de plástico brillante.

2. Anuncios, banderines y elementos auxiliares.

Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán de las fachadas más de 5 cm. No podrán ser piezas luminosas en masa; la iluminación podrá ser exterior y orientada hacia el cartel o de hilo de neón.

Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc., se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

Los aparatos de aire acondicionado deberán situarse dentro del plano de fachada y nunca interrumpiendo la carpintería de los huecos.

Artículo 279. Condiciones de uso.

El uso principal será el de talleres de pequeña industria (categoría 2.^a) o almacén.

Ficha de la UE-5.

1.- DENOMINACIÓN : UE-5
2.- DEFINICIÓN: Área discontinua dotacional, incluyendo sectores de uso residencial e industrial; conformada por la zona del mercado de ganados y suelo en el extremo noroeste del casco urbano.
3.- SUPERFICIE BRUTA APROXIMADA: 18.264,08 m ²
4.- SUPERFICIES DESGLOSADAS: 4.1. Superficie neta manzanas lucrativas: - Superficie neta manzana residencial : 1.266,66 m ² - Superficie neta manzana industrial : 1.400,00 m ² 4.2. Superficie dotaciones: - Superficie mínima exigible según LSOTEX : 1.539,99 m ² - Superficie equipamiento : 829,99 m ² - Superficie verde prevista: 710,00 m ² - Resto de superficie neta manzanas dotacional: 13.364,98 m ² ⁽¹⁾ 4.3. Techo máximo edificable: 5.199,98 m ² - Edificabilidad residencial bruta : 0,2081 m ² /m ² s - Edificabilidad industrial bruta : 0,0767 m ² /m ² s 4.4. Superficie de red viaria: 692,45 m ²
5.- AREA DE ORDENANZA: S.U.1.-TRADICIONAL S.U.4.-EQUIPAMIENTO COMUNITARIO S.U.5.-ESPACIOS LIBRES S.U.6.-SERVICIOS TÉCNICOS S.U.7.-INDUSTRIAL
6.- APARCAMIENTOS PÚBLICOS: 35
7.- RESERVA DE V.P.O.: 100%



8.- OTROS: Cesión del 10% del aprovechamiento = 519,99 m ²
9.- SISTEMA DE ACTUACIÓN: Programa de ejecución (posibilidad de ejecución mediante obras públicas ordinarias al ser de propiedad municipal), proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.
10.- OBSERVACIONES: (¹) Se podrá concretar en el uso público que el municipio determine, incluyendo zonas verdes. Se garantizará la conexión con las redes de comunicaciones existentes.

