

CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 29 de septiembre de 2003, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación nº 8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Quintana de la Serena, consistente en la reclasificación de terrenos comprendidos entre Avda. de la Constitución, Camino de la Higuera y prolongación Avda. de la Cruz, que pasan de “Suelo no urbanizable” a “Suelo urbano” (Residencial de ensanche).

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 29 de septiembre de 2003, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura 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, de conformidad con lo previsto en 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.

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

ACUERDA

Aprobar definitivamente la modificación nº 8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.

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 la Excm. Sra. Consejera de Fomento, 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,
MATÍAS MARTÍNEZ-PEREDA SOTO

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

RESOLUCIÓN de 4 de diciembre de 2003, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación nº 1103 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Roca de la Sierra.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 4 de diciembre de 2003, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura 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), y en la Disposición Derogatoria única, Punto 2, de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución a la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Puesto que La Roca de la Sierra 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 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.

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.) Aprobar definitivamente la modificación nº 1/03 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal epigrafiada consistente en:

— 1/03 A: Modificación de la tipología edificatoria del uso en la U.A. nº 18 pasando de “Industrial en hilera” a “Industrial mixta”.

— 1/03 B: Modificación de la zonificación de las condiciones generales estéticas en la edificación.

2.) 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 la Excm. Sra. Consejera de Fomento, 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,
MATÍAS MARTÍNEZ-PEREDA SOTO

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

ANEXO:

El artículo V.2, la “Clave (IM-H) INDUSTRIAL MIXTA EN HILERA” y la “Clave (IM-A) INDUSTRIAL MIXTA AISLADA” que incluye los artículos V.20 bis, V.20 ter y V.20 quáter, los artículos V.23, V.29, la “SECCIÓN

9.- RESUMEN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO”, el EPÍGRAFE 18: UE 18” que incluye los artículos VI. 56, VI. 57 y VI. 58, y los artículos V.96, V.97, V.99 y V.101 de las NORMAS URBANÍSTICAS quedan redactados como sigue:

Artículo V.2.- Definición de las tipologías edificatorias de usos estructurantes.

1. El suelo del término municipal a los efectos de regulación de la edificación y uso, se divide en las áreas delimitadas en los planos de calificación del suelo Urbano, en función de la tipología edificatoria y el uso dominante o exclusivo, estructurante de un área homogénea de la ordenación.

2. Las tipologías edificatorias se clasifican en:

ED — Edificación densa

UI — Unifamiliar intensiva

UE — Unifamiliar extensiva

ES — Edificación singular

IH — Industrial en hilera, (adosada)

IA — Industrial aislada

IM-H — Industrial Mixta en hilera

IM-A — Industrial Mixta aislada

Clave (IM-H) INDUSTRIAL MIXTA EN HILERA y Clave (IM-A) INDUSTRIAL MIXTA AISLADA

Artículo V.20 bis.- Definición.

Se trata de la zona industrial junto a la Ctra. Ex-100, comprende las parcelas nº 16, 18, 20, 56 y 115 del polígono nº 18 de Suelo No Urbanizable incluidas en la Unidad de Ejecución nº 18.

Se distinguen dos tipologías edificatorias a desarrollar optativamente por cada promoción:

A) (IM-H) Industrial mixta en hilera

Corresponde a la edificación industrial adosada a los linderos laterales, con uso exclusivo industrial

B) (IM-A) Industrial mixta aislada.

Corresponde a la edificación aislada con uso exclusivo industrial.

Artículo V.20 ter.- Alineaciones.

A) (IM-H) Industrial mixta en hilera.

1. Son las definidas en la documentación gráfica de las NN.SS., o de los documentos de planeamiento que puedan desarrollarlas.

2. En los Planes Parciales de uso industrial se podrán fijar los retranqueos que se consideren precisos.

B) (IM-A) Industrial mixta aislada

Serán las definidas en la documentación gráfica en los planos de Ordenación, o las que puedan fijar los Estudios de Detalle y Planes Parciales.

2. El retranqueo será de 5 metros en fachada y de 2 m a los linderos.

Artículo V.20 quáter.- Alturas.

A) (IM-H) Industrial mixta en hilera.

El número de plantas será de una en edificaciones tipo nave o de dos en edificaciones con forjados.

B) (IM-A) Industrial mixta aislada

La altura máxima será libre en función de las necesidades funcionales de la actividad.

Artículo V.23.- Definición y condiciones de la parcela.

1. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada. Las condiciones urbanísticas para que una parcela pueda edificarse dependerán de la clasificación y calificación del suelo en que toda o parte de ella se encuentre.

2. En virtud de lo dispuesto por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana existen básicamente cuatro tipos de parcelas:

a) Parcelas no edificables por hallarse en suelo rústico no urbanizable o zonas verdes y espacios libres que por su naturaleza jurídica son inedificables.

b) Parcelas eventualmente edificables en suelo no urbanizable o apto para urbanizar, y que podrán ser edificadas tras cumplir todos los requisitos establecidos para estas clases de Suelos por las NN.SS., y obtengan los permisos necesarios de los organismos competentes.

c) Parcelas que mediante el desarrollo de sus condiciones de planeamiento, gestión y ejecución llegaren a tener los requisitos que establecen estas Normas para ser edificadas.

d) Parcelas que reúnen la condición de solar.

3. Se considera Parcela mínima a la menor superficie de parcela admisible para poder ser edificada, la cual se define para cada

tipología edificatoria según el uso estructurante de la zona. No se permitirán subdivisiones o parcelaciones que den lugar a parcelas menores que la mínima.

4. Como excepción se considerarán edificables aquellas parcelas con dimensiones y superficies mínimas inferiores a las consignadas para cada zona, que, estando recogidas en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de estas NNSS o inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a dicha aprobación, permitan la construcción de una edificación para un uso permitido o compatible.

5. Las superficies y dimensiones mínimas de parcela según la tipología edificatoria son las expresadas en el siguiente cuadro:

T. EDIFICACIÓN	SUPERFICE mín.	FACHADA mín.	FONDO mín.	CIRC. INSCRITO
ED	100 M ²	5 M	10 M	5 M
UI	100 M ²	6 M	10 M	6 M
UE	400 M ²	12 M	12 M	12 M
ES	200 M ²	10 M	10 M	10 M
IH	200 M ²	10 M	10 M	10 M
IA	1.500 M ²	30 M	30 M	30 M
IM	IM-H	200 M ²	10 M	10 M
	IM-A	500 M ²	15 M	20 M

Artículo V.29.- Superficie Máxima edificable, Edificabilidad.

1. Es la suma de la superficie correspondiente a todas las plantas construibles, incluso los vuelos, de una determinada parcela, exceptuando las superficies bajo rasante destinadas a aparcamiento o almacén vinculado a los usos de las plantas superiores y la correspondiente a los doblados con más de 1,50 de altura libre.

2. Dicha superficie máxima construible se determinará según la tipología edificatoria, aplicando a la superficie neta del solar los coeficientes de edificabilidad siguientes:

— En Edificación Densa (ED)	1,75 m ² /m ²
— En Unifamiliar Intensiva (UI)	1,50 m ² /m ²
— En Unifamiliar Extensiva (UE)	0,70 m ² /m ²
— En Edificación Singular (ES)	2,00 m ² /m ²
— En Industria en Hilera (IH)	1,50 m ² /m ²
— En Industria Aislada (IA)	0,75 m ² /m ²
— En Industria Mixta en Hilera (IM-H)	1,50 m ² /m ²
— En Industria Mixta Aislada (IM-H)	1,50 m ² /m ²

Sección 9.- Resumen de las condiciones generales de aprovechamiento

TIPOLOGÍA	CLAVE	USO	PLANTAS	EDIFICABILIDAD MÁX.
Edificación Densa	(ED)	RC	DOS	1,75 m ² /m ²
Unifamiliar Intensiva	(UI)	RU	DOS	1,50 m ² /m ²
Unifamiliar Extensiva	(UE)	RU	DOS	0,70 m ² /m ²
Edificación Singular	(ES)	D/S/C/T	DOS	2,00 m ² /m ²
Industrial en Hilera	(IH)	I	DOS	1,50 m ² /m ²
Industrial Aislada	(IA)	I	DOS	0,75 m ² /m ²
Industrial Mixta	(IM)	(IM-H) (IM-A)	I LIBRE	1,50 m ² /m ² 1,50 m ² /m ²

Condiciones mínimas de las parcelas en S.U.

T. EDIFICACIÓN	SUPERFICE mín.	FACHADA mín.	FONDO mín.	CIRC. INSCRITO
ED	100 M ²	5 M	10 M	5 M
UI	100 M ²	6 M	10 M	6 M
UE	400 M ²	12 M	12 M	12 M
ES	200 M ²	10 M	10 M	10 M
IH	200 M ²	10 M	10 M	10 M
IA	1.500 M ²	30 M	30 M	30 M
IM IM-H	200 M ²	10 M	10 M	10 M
IM IM-A	500 M ²	15 M	20 M	15 M

Altura de la edificación

Nº máximo de plantas	Mínima	Máxima
Una (baja)	3,00	5,00
Una más doblado	3,50	5,00
Dos (baja más 1)	6,00	8,00
Dos más doblado	6,50	8,00

Las restantes determinaciones sobre alturas se contemplan en los arts. V.34 y V.35.

Las determinaciones sobre alineaciones, rasantes y número de plantas de las distintas tipologías edificatorias se especifican en los art.

T. EDIFICACIÓN	ARTÍCULO
ED	V.4 , V.5
UI	V.7 , V.8
UE	V.10 , V.11
ES	V.13 , V.14
IH	V.16 , V.17
IA	V.19 , V.20
IM-H	V.20 bis., V.20 ter.
IM	V.20 quater.
IM-A	V.20 bis., V.20 ter. V.20 quater.

EPÍGRAFE 18: UE18 ZONA INDUSTRIAL JUNTO A LA CTRA. EX-100.

Artículo VI.56.- Estado actual.

I. Ocupa los terrenos clasificados anteriormente como no urbanizables, concretamente las parcelas catastrales nº 16, 18, 20, 56 y 115 del polígono 18 de fincas rústicas. Actualmente destinados a cultivos de secano.

Artículo VI.57.- Objetivos.

I. El objetivo fundamental es incorporarlos al proceso urbano para su uso como suelo industrial de promoción pública. La ordenación se podrá ajustar mediante un Estudio de Detalle, para ordenar los volúmenes y retranqueos, pudiendo también desaparecer éstos. El Estudio de Detalle contemplará un Único acceso a la EX-100.

Artículo VI.58.- Desarrollo.

I. Desarrollo: Es necesario un Estudio de Detalle para fijar el viario interior y la ubicación de los espacios libres. Proyecto de urbanización y la ejecución de la misma.

Iniciativa: Pública.

Uso: Industrial.

Tipología Edificatoria: Industrial Mixta

IM-H (en hilera)

IM-A (aislada)

Propiedad del suelo: Privada.

Gestión: Sistema de expropiación.

Superficies:

Total (aprox.) 45.000 M²

Viario 7.407 M²

Z. Verde 4.500 M²

Dotacional 1.825 M²

Aprovechamiento 28.690 M²

Artículo V.96.- Composición de las fachadas y medianeras.

1. En general los elementos que definen la fachada (huecos y macizos, voladizos, cornisas, zócalos, revestimientos y colores, recercados...). Se adecuarán a los característicos del entorno.

Las medianeras y fachadas interiores vistas se tratarán de igual manera que las fachadas exteriores a nivel de materiales y acabados. En general quedan prohibidos en fachada, los materiales de imitación, deleznable o inadecuados, tales como azulejos de cuartos de baño o cocina y solerías.

2. A nivel de tratamiento estético se establecen dos zonas:

— A) CASCO TRADICIONAL, reflejado en el plano n° 27 de condiciones generales estéticas de la edificación.

— B) ZONAS DE NUEVO DESARROLLO.

En estas zonas a excepción de la edificación singular e industrial que sea compatible, las edificaciones cumplirán las especificaciones establecidas. La edificación singular e industrial deberá armonizar con el entorno, y también respetarán las especificaciones indicadas, que no supongan una disfunción con su uso.

Artículo V.97.- Huecos de fachada

1. Los huecos de fachada en la zona a) casco tradicional deberán ser rectangulares, más altos que anchos, en la relación tradicional. La proporción hueco/macizo será de 2/1, excepto en plantas bajas comerciales, en las que sería admisible una proporción mayor de hueco, siempre que a criterio municipal se armonice con el resto de la fachada y el entorno, necesitando en tal caso una licencia especial de Tipo T3.

La composición de los huecos de las plantas superiores deben de guardar la disposición en vertical de los de la planta baja.

Los accesos a garaje serán de tres metros de anchura máxima y sólo se admitirá uno por parcela registral.

Quedan prohibidos todo tipo de retranqueos en cualquier planta, los porches, vuelos cerrados, balcones corridos o de longitud superior a 2,5 ml.

2. En los huecos de fachada en la ZONA B) ZONAS DE NUEVO DESARROLLO, la composición y proporciones son libres y las especificaciones del punto anterior sólo son recomendables. Quedan prohibidos los retranqueos, de fachadas en planta baja, entendiéndose que el retranqueo se produce cuando se desplaza hacia el interior de la alineación oficial el edificio, no se considera retranqueo cuando el forjado o cubrición llega hasta la alineación oficial produciéndose un porche cubierto.

Artículo V.99.- Materiales de recubrimiento.

1. Serán los habituales y tradicionales en la zona y entorno, en la Zona a) Casco tradicional sólo se admite en fachada revestimientos continuos tradicionales, en color blanco o el dominante en el entorno. Admitiéndose el ladrillo visto en fachada en una proporción inferior al 50% de la misma, incluido los huecos.

Los recercados y zócalos sólo podrán ser de mortero continuo de cal y cemento, pintados en colores tradicionales, piedra de granito con acabado tradicional serrado o abujardado, o en ladrillo visto de color uniforme. Quedan específicamente prohibidos los recercados y zócalos de azulejos, terrazos o cualquier otro tipo de material propio de solerías o recubrimiento de cuartos de baños, colocados en fachada, si se admitirán aquellos materiales imitación de materiales naturales admitidos que logren su aspecto.

2. En la zona B) Zonas de nuevo desarrollo se admiten todos los recubrimientos continuos y en colores claros.

Los recercados y zócalos se admiten en revestimientos continuos, piedra natural y ladrillos vistos de color uniforme, nunca vicolores. Quedan específicamente prohibidos los recercados y zócalos de azulejos, terrazos o cualquier otro tipo de material propio de solerías o recubrimiento de cuartos de baños, colocados en fachada.

Artículo V.101.- Cubiertas.

1. Las cubiertas podrán ser inclinadas y con una pendiente máxima de 30 grados o planos tipo terraza.

2. Quedan autorizados los materiales cerámicos (teja plana o curva), las tejas de hormigón rojas, las placas de amianto-cemento color rojo y cualquier otro material análogo. En la zona a) Casco tradicional, en cubiertas de teja sólo se admiten tejas cerámicas de color rojo y en cubiertas planas plaquetas de igual color.

3. Quedan prohibidas las telas asfálticas con terminación vista (autoprotegidas), los materiales deleznable y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos.