



RESOLUCIÓN de 28 de febrero de 2008, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 1/2005 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Tálaga, del proyecto de delimitación de suelo urbano, consistente en la ampliación del suelo urbano de terrenos próximos a la C/ Colonia de la Fuente Verde. (2008061854)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 28 de febrero de 2008, adoptó la siguiente Resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General 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 28-9, y el art. 3, séptimo del Decreto 299/2007, de 28.9, 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 Tálaga no dispone de Planeamiento Municipal adaptado u homologado 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,

A C U E R D A :

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación n.º 1/2005 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano epigrafiado.
- 2.º) Publicar, como Anexo a esta Resolución, la normativa y/o ficha urbanísticas resultante de la aprobación de la presente modificación.

A los efectos previstos en el art. 79,2,b de 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 LRJAP y PAC), y sólo 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 Ley 29/1998, de 13-7, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

F. JAVIER GASPAS NIETO

El Secretario,

LUIS ALBERTO DOBLADO COCO

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 28 de febrero de 2008, los artículos 16, 22 y 24 de las NNSS, quedan redactados como sigue:

Artículo 16. Se distinguen los siguientes tipos de edificación en las construcciones a realizar al amparo de la presente normativa.

- a) Manzana cerrada densa (M.D.). Es aquella edificación que afectada únicamente por alineaciones, ocupa todo el solar en el frente de dichas alineaciones, disponiéndose en su caso, de patios interiores de iluminación y ventilación.
- b) Manzana con patio de manzana (M.M.). Corresponde al tipo de la edificación que, afectada por alineaciones, tanto exteriores como interiores, ocupa todo el solar en las frentes de dichas alineaciones, disponiendo, en su caso, de patios interiores de iluminación y ventilación, además de patio de manzana.
- c) Bloque exento (B.Q.). Es aquel tipo constituido por un cuerpo o cuerpos de edificación, alineados o no con las vías públicas, cuyos paramentos o fachadas están retranqueadas respecto de los linderos interiores o medianeros de la parcela.
- d) Edificación aislada (A.S.). Se define como tal aquel tipo de edificación baja y exenta, situada en el interior de la parcela, típica de la vivienda unifamiliar y propia del suelo no urbanizable.
- e) Edificación industrial (I). Es el tipo de edificación exenta y de una sola planta, tipo "nave", adecuado para establecimientos e instalaciones destinadas a industrias o almacenamiento.
- f) Edificación industrial en hilera (I.H.). Es el tipo de edificación adosada a las alineaciones oficiales y a los linderos laterales y retranqueada del lindero posterior una distancia no inferior a 3 metros, tipo "nave", adecuado para establecimientos e instalaciones destinadas a industrias o almacenamiento.

Artículo 22. Ocupación.

La superficie de la parcela a ocupar por la edificación, en las distintas plantas de una construcción, será en general la resultante del tipo de edificación permitido, restringiéndose a su



vez por las siguientes limitaciones porcentuales, aplicables sobre la superficie de la parcela neta edificable, según los distintos tipos de edificación.

- a) En edificaciones en manzana cerrada densa la ocupación máxima en todas y cada una de sus plantas no sobrepasará el 80% de la superficie neta edificable. Sin embargo, en las plantas bajas de uso no residencial dicho límite podrá elevarse hasta el 100% de la misma superficie.
- b) En el tipo de edificación en manzana con patio de manzana el área a ocupar por la edificación en todas sus plantas será como máximo la superficie de la parcela neta edificable, comprendida entre alineaciones interiores y exteriores.
- c) En los tipos de edificación de nave industrial, bloque exento y edificación aislada, la superficie ocupada por la edificación en todas sus plantas, no sobrepasará en ningún caso el 60% del total del área correspondiente a la parcela neta edificable.
- d) En el tipo de edificación de industrial en hilera, la superficie ocupada por la edificación en todas sus plantas, no sobrepasará en ningún caso el 80% del total del área correspondiente a la parcela neta edificable.

Artículo 24. Limitaciones en la edificación.

Las condiciones particulares de cada uno de los tipos de edificaciones son las siguientes:

- a) Manzana cerrada densa
 - Fondo máximo edificable: 20 m.
 - En usos distintos del de vivienda, en planta baja podrá ocuparse toda la parcela sin limitación del fondo edificable.
 - En el caso de que la edificación no ocupe la totalidad de la parcela, el exceso de fondo a partir de la referida distancia se podrá designar a patio trasero o corral para almacén, huerto familiar, garaje, etc.
 - Se respetará en todo caso las condiciones de ocupación y coeficiente de edificabilidad máximos establecido según zona para cada parcela.
 - El patio mínimo permitirá la inscripción de un círculo de 3 metros de diámetro.
 - Usos permitidos:
 - Residencial: SÍ.
 - Público y terciario: SÍ.
 - Industrial 1.^a categoría: SÍ.
 - Industrial 2.^a categoría: NO.
 - Industrial 3.^a categoría: NO.
- b) Manzana con patio de manzana.
 - Este tipo de edificación se permitirá, previa aprobación del correspondiente Estudio de Detalle, que como mínimo deberá afectar a una manzana completa, y el fondo máximo edificable a establecer en dicho estudio será de 20 metros.
 - Se respetará en todo caso las condiciones de ocupación y edificabilidad máximos establecidos según zonas para cada parcela.



- En el patio de manzana no se permitirá ningún tipo de edificación y su diámetro del círculo inscrito en él no será menor de 16 metros.

- Usos permitidos:

Residencial: SÍ.

Público y terciario: SÍ.

Industrial 1.^a categoría: NO.

Industrial 2.^a categoría: NO.

Industrial 3.^a categoría: NO.

c) Bloque exento.

- La distancia desde la edificación a los linderos interiores del solar no será menor que un tercio de su altura de edificación, con un mínimo de tres metros.

- La distancia entre bloques de un mismo solar no será inferior a un tercio de la suma de las alturas de edificación de los bloques enfrentados, con un mínimo de tres metros.

- La proporción entre la longitud y la anchura de los bloques no será superior a la relación 3:1, con la primera dimensión no mayor de 40 metros y la segunda igual o inferior a 20 metros.

- En la zona Residencial Intensiva se admitirá excepcionalmente el bloque exento en edificios exclusivos de uso público.

- En la zona Residencial Extensiva, cuando el número e unidades o cuerpos de edificación sea igual o superior a dos, habrá de redactarse y aprobarse previamente el correspondiente Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes, en el que en ningún caso podrá superarse el coeficiente de edificabilidad asignado a la zona.

- Usos permitidos:

Residencial: SÍ.

Público y terciario: SÍ.

Industrial 1.^a categoría: SÍ.

Industrial 2.^a categoría: NO.

Industrial 3.^a categoría: NO.

d) Edificación aislada.

- Distancia mínima a la alineación de la vía pública: 6 m.

- Distancia mínima colindante: 3 m.

- Distancia mínima de separación de edificios: 6 m.

- Se permitirá que las edificaciones se adosen a los linderos medianeros, siempre que se presente documento notarial que acredite acuerdo con el propietario colindante.

- Usos permitidos:



Residencial: SÍ.
Público y terciario: SÍ.
Industrial 1.^a categoría: SÍ.
Industrial 2.^a categoría: NO.
Industrial 3.^a categoría: NO.

e) Edificación industrial.

— Distancia mínima a la alineación de la vía pública: 3 m.

— Distancia mínima a colindantes: 6 m.

— Parcela mínima:

Longitud de fachada: 20 m.

Fondo: 20 m.

Superficie: 400 m².

— Usos permitidos:

Residencial: NO.

Público y terciario: NO.

Industrial 1.^a categoría: NO.

Industrial 2.^a categoría: SÍ.

Industrial 3.^a categoría: NO.

— Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

f) Edificación industrial en hilera.

— Se podrán autorizar retranqueos de las alineaciones oficiales siempre que afecten a la totalidad de uno o varios frentes de manzana. La profundidad del retranqueo deberá ser uniforme en cada frente de manzana y la distancia de la edificación a la alineación oficial no inferior a 3 metros.

— Parcela mínima:

Longitud de fachada: 10 m.

Fondo: 20 m.

Superficie: 200 m².

— Usos permitidos:

Residencial: NO

Público y terciario : NO.

Industrial 1.^a categoría: SÍ.

Industrial 2.^a categoría: SÍ.

Industrial 3.^a categoría: NO.