



RESOLUCIÓN de 31 de octubre de 2007, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valencia del Mombuey que contiene 3 submodificaciones: reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano de uso industrial tipo 2, al Noroeste de la población entre C/ San Juan Ulpiano y Callejón de la Fábrica; redelimitación de la Unidad de Actuación n.º 3 y exclusión de parte de la misma. (2008061484)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 31 de octubre de 2007, 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. 11.2.e y en la disposición adicional segunda del Decreto 17/2006, de 7 de febrero, regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la 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 Valencia del Mombuey 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.

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 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2.º) Publicar, como Anexo a esta Resolución, la normativa y 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 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,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

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 31 de octubre de 2007, se modifican los artículos 28, 33 del Título 2 "Suelo Urbano", y se crean el 35 bis dentro del capítulo 7 "Condiciones particulares de zona" y el artículo 51 dentro del Anexo de la Normativa Urbanística, quedando redactados como sigue:

Artículo 28. Integración de edificios industriales en zonas residenciales.

En orden a la necesaria integración estética de los edificios destinados a actividades industriales con los destinados a vivienda, aunque se establece en estas Normas una localización específica para los primeros, otros habrán de situarse en zonas fundamentalmente residenciales, se exigirá que los proyectos definan su imagen exterior (volumen, composición de fachada, materiales), sean redactados, precisamente, por técnicos competentes para realizar proyectos de vivienda.

Artículo 33. Zona residencial.

En esta zona serán de aplicación los siguientes condicionantes:

Parcela mínima edificable:

Longitud mínima de fachada: 4,50 m.

Fondo mínimo: 7,00 m.

Superficie mínima: 70,00 m².

Dimensión mín. cualquier sentido. 4,50 m.

Nota: Se exime del cumplimiento de estas condiciones a las parcelas escrituradas con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

**Parcela mínima segregable:**

La parcela mínima edificable será considerada también como mínima a efectos de segregaciones o reparcelaciones. En ningún caso podrán efectuarse fraccionamientos que rompan esta unidad mínima.

Número de plantas y altura de la edificación:

Altura máxima en metros: 7,50 m.

Número de plantas: 2 plantas.

Sótanos y semisótanos: PERMITIDOS.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima:

No se permitirán dependencias por encima de la altura máxima señalada en el artículo anterior (7,5 metros). Tan sólo podrán elevarse por encima del último forjado: La cubierta, la caja de escaleras, el castillete con la maquinaria del ascensor, las chimeneas y todas las instalaciones que requieran necesariamente esta ubicación, tal como antenas de TV, pararrayos, paneles solares, compresores de aire acondicionado, etc., sin superar los 3,50 metros de altura.

En todo caso, estas construcciones deberán quedar inscritas bajo el plano inclinado a 45° que partiera desde la línea de inserción de la fachada con la cara superior del último forjado. Se prohíbe la colocación de maquinaria directamente visible desde la vía pública.

Altura libre de planta:

Las alturas libres de mínimas de planta serán las siguientes:

Para uso de vivienda, administrativo o de hostelería, y en éste último caso, sólo en lo que se refiere al alojamiento de personas: 2,50 m.

En los restantes casos: 3,00 m.

En el caso de construirse sótanos y semisótanos, no se destinarán a vivienda, y la altura mínima libre de los mismos, será de 2,20 m.

Fondo máximo edificable:

En plantas con destino a vivienda: 18 m.

En otros casos, en planta baja: SIN LIMITACIÓN.

Alineaciones:

La fachada deberá seguir, en general, la alineación oficial, según planos de las NNSS.

Se autoriza, no obstante, el retranqueo de la misma excepcionalmente, en casos justificados por la relación con el entorno, en las condiciones que a continuación se establecen.

El retranqueo de fachada, de existir, habrá de ser necesariamente de tres metros. Los retranqueos interiores, en el caso de darse, serán como mínimo de dos metros. En el primer caso, es obligatorio el vallado del solar a la altura de la alineación oficial, con un cerramiento de 2 metros de altura máxima.



En el caso de existir dos solares contiguos con edificaciones retranqueadas respecto a la fachada, la pared divisoria entre ambos que ocupa la franja del retranqueo, tendrá el mismo tratamiento que el cerramiento sobre la alineación oficial antes descrito.

Cuerpos volados:

Se incluyen en este epígrafe todas las construcciones habituales y permanentes que sobresalgan de la alineación oficial de la calle, en el plano de fachada. Sólo podrán constituirse cuerpos volados a una altura superior a 3,50 metros, medidos desde el nivel de la rasante más desfavorable de la fachada, debiendo quedar el saliente remetido 0,50 metros, como mínimo, de la línea exterior del bordillo del acerado.

Se permiten tres clases de cuerpos volados:

1) Miradores.

Los paramentos serán en su mayor parte de cristal, no conteniendo ningún elemento de albañilería. Cumplirán las siguientes condiciones:

- a) El saliente no será mayor de 0,50 metros.
- b) Su longitud no superará los 2,00 metros.
- c) No ocupará más del 30% de la fachada.
- d) Deberán distanciarse de las medianerías, al menos 1 m.

2) Balcones y cuerpos abiertos.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) El saliente no será mayor de 0,30 metros.
- b) Su longitud no superará los 1,20 metros.
- c) No ocupará más del 30% de la fachada.
- d) Deberán distanciarse de las medianerías, al menos 1 m.

3) Impostas y cornisas.

Tendrán un vuelo máximo de 0,25 metros.

No se permiten cuerpos volados cerrados, entendiéndose por tales los que tienen cubierto algunos de sus paramentos de fachada con obra de albañilería.

Tampoco se permiten terrazas en fachada, pues no serían otra cosa que balcones con mayor dimensión que la permitida.

Ocupación máxima:

No se fija.

Espacios libres:

Deberán arbolarse o ajardinarse. La superficie vegetal, será al menos un 60% del total.

**Usos permitidos:**

- Vivienda en sus dos categorías.
- Aparcamiento.
- Agrícola.
- Ganadero compatible con vivienda.
- Industrial compatible con vivienda.
- Industrial tolerable para vivienda.
- Comercial.
- Administrativo en sus dos categorías.
- Cultural.
- Hostelería.
- Religioso.
- Educativo.
- Deportivo.
- Espacios libres y parques.

Usos no permitidos:

- Ganadero incompatible con vivienda.
- Industrial incompatible con vivienda.
- Viales.

Condiciones estéticas:**Cubiertas.**

Las cubiertas inclinadas se realizarán con pendiente máxima de 30%; siempre con los faldones orientados hacia la línea de fachada (principal y/o posterior).

No se permiten los tejados de fibrocemento, ni de chapa de acero galvanizado, ni los de chapa de aluminio, debido a su aspecto industrial, discordante con el resto de las edificaciones del conjunto urbano y, en el caso del aluminio, debido también a los molestos reflejos que produce.

En edificios industriales, se permite el uso de chapa metálica lacada en color rojo como material de cubrición. La cubierta metálica se diseñará de modo que no sea visible desde la vía pública y según el artículo 28.

Se prohíbe la colocación de maquinaria, directamente visible desde la vía pública.

Las chimeneas han de ser tradicionales o de tipo similar. No se admiten prefabricados de hormigón. Pueden emplearse los tubos y terminaciones de acero, siempre que no afecten a la percepción de fachadas.

La decisión de realizar alero de teja o paño baranda que oculta el tejado dependerá del predominio de una u otra de las dos soluciones en el entorno visible inmediato. En caso de



igual incidencia o de existir otros condicionantes arquitectónicos se informa desde la Oficina Técnica Municipal.

Los canalones serán ocultos o vistos. En el caso último se realizan con sección semicircular y de acero galvanizado o cobre.

Como máximo el 20% del total de superficie de cubierta puede ser plana (azotea).

La situación de la azotea debe estar oculta desde la vía pública, salvo en los casos dónde se autoriza su colocación en fachada por razones de tipología o integración urbanística.

Composición de fachadas:

La superficie de huecos en fachada no puede ocupar más que la tercera parte de la superficie total de fachada.

Podría justificarse una mayor ocupación por huecos en los siguientes casos:

- Fachada con anchura inferior a 4 m.
- Fachada con altura inferior a 3 m.
- El hueco de puerta de cochera o carruaje supone al menos el 50% de la superficie de fachada.
- La edificación del entorno la presenta en su mayoría.

El formato de un hueco de ventana o puerta será vertical, siempre cuando esté visible desde la vía pública y su superficie sea mayor a 0,25 m².

El formato de un hueco debe ser rectangular (arcos sólo se podría permitir en zona de construcciones nuevas en casos aislados y justificados).

La decisión sobre la viabilidad y las medidas máximas de un hueco de cochera dependerán de su integración en la composición de fachada y del entorno.

Se conservarán o protegerán la composición original de aquellas fachadas que destacan como patrimonio, aunque no estén aún declarados como tal.

Medianerías:

Se prohíbe la colocación de anuncios publicitarios en las medianeras vistas.

Materiales de fachadas:

Para el revestimiento en general se autorizan revocos o enlucidos lisos y continuos.

No se admiten revestimientos discontinuos como alicatados, aplacados, bloques de hormigón vistos, etc.

Los colores permitidos son blanco en general y/o —en casos excepcionales— colores claros, similares a los tradicionales (grisáceo, ocre, tierra,...), aportando con antelación muestras a la oficina técnica municipal.



Pueden realizarse zócalos con características tradicionales —medidas y tipo según zona— de formato rectangular, bordes rectos y empleándose como material la piedra natural sin pulir, de tonalidad clara y homogénea...), aportando con antelación muestra a la oficina técnica municipal.

Los vierteaguas y remates de paño baranda se realizan a ras del plano de fachada o con muy poco saliente. Se usarán piezas de piedra natural sin pulir, de tonalidad clara y homogénea, piedra artificial de las mismas características y como imitación lograda de piedra natural, baldosas cerámicas de acabado natural u otro material tras previa consulta y aprobación en la oficina técnica. Se evitarán los aplacados de resaltes o de recrecidos enmarcando huecos.

No se admiten revestimientos esmaltados o brillantes. Únicamente pueden emplearse azulejos de apariencia tradicional, colocados en balcones, zaguanes, etc.

Las rejas se realizarán con perfiles macizos sin excesivos adornos, acabadas en tonalidad mate de hierro, grisáceo o negro. Los herrajes deben ser metálicos, evitándose el PVC.

La carpintería exterior será de madera o de otro material con un acabado mate, de tonalidad madera o un color discreto (presentar previamente muestra en oficina técnica municipal).

Como elementos de protección solar se utilizan modelos tradicionales, evitándose las persianas de PVC o aluminio.

Para las puertas de cochera se emplean como material la madera o el acero liso, pudiéndose autorizar modelos concretos de puerta de aluminio con apariencia sencilla e integrable (presentar previamente muestra en la oficina técnica municipal).

Los contadores de luz y agua deberán estar integrados a ras del plano de fachada tras una puerta de registro camuflada o situarse en el interior del zaguán.

Se prohíbe la colocación de maquinaria (por ejemplo aparatos de aire acondicionado) y de antenas, visibles desde la vía pública.

Cerramientos:

Los cerramientos de corralones, patios y huertos hacia la vía pública y caminos periféricos se tratan con los criterios de las fachadas. Deben mantenerse sus características tradicionales concretas, entre ellas la austeridad de formas y materiales. Su altura no debe ser mayor a la acostumbrada o necesaria para su uso (máximo 2m). Se conservarán en el mayor grado posible los elementos (puertas antiguas, remates superiores) y materiales tradicionales (piedra vista).

Artículo 35-bis. Zona Industrial "El Pomar" (UA-4).

En esta zona serán de aplicación las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable:

Longitud mínima de fachada: 8 m.



Superficie mínima: 250 m².

Ocupación de la parcela: 100%.

Edificabilidad: 1,00 m²t/m²s.

N.º de plantas y altura de la edificación:

N.º Máximo de plantas: 1 planta.

Altura máxima de la edificación: 5 metros en medianera o canalón de la edificación y 7,5 metros en la cumbrera.

Entreplantas: 3 metros de altura desde el suelo.

Condiciones de uso:

Resultan compatibles los siguientes usos para el Industrial de segunda categoría:

- Uso industrial de primera categoría.
- Vivienda.
- Garaje, aparcamiento y servicio del automóvil.
- Oficinas.
- Comercial.
- Sanitaria.
- Deportivo.

Quedan prohibidos el resto de usos.

Artículo 51 Fichas de ordenación de las unidades de actuación UA-3 y UA-4.

UA-3

SUP. TOTAL. UA-3 M ²	SUP. M ² SUELO RESIDENCIAL	SUP. M ² VIALES
5.460	4.615	845

DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD:

Edificabilidad Bruta: 0,50 m²/m².

Edificabilidad Neta sobre parcelas: 0,59 m²/m².

Techo máximo edificable: 2.730 m².

N.º máximo de viviendas: 19.

APARCAMIENTOS: 46 plazas.

Se cederán al Ayuntamiento los viales así como el 10% del aprovechamiento lucrativo resultante.

PLANOS: La modificación se incorpora en el Refundido de los Planos de Ordenación ORD-1F y ORD-6 de las Normas Subsidiarias de Valencia del Mombuey.



UA-4

SUP. TOTAL. UA-4 M ²	SUP. M ² SUELO INDUSTRIAL	SUP. M ² SUELO RESIDENCIAL	SUP. M ² VIALES	SUP. M ² ZONA VERDE	SUP. M ² ZONA EQUIPAMIENTO
8.486	3.688	211	2.944	1.058	585

DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD:

Edificabilidad Bruta: 0,46 m²/m².Edificabilidad Neta sobre parcelas: 1,0049 m²/m².Techo máximo edificable: 3.928 m².

N.º máximo de viviendas: 2.

APARCAMIENTOS: 40 plazas.

TOTAL DOTACIONAL: 1.643 m².

Se cederán al Ayuntamiento los viales, suelo dotacional, así como el 10% del aprovechamiento lucrativo resultante.

PLANOS: La modificación se incorpora en el Refundido de los Planos de Ordenación ORD-1F y ORD-6 de las Normas Subsidiarias de Valencia del Mombuey.