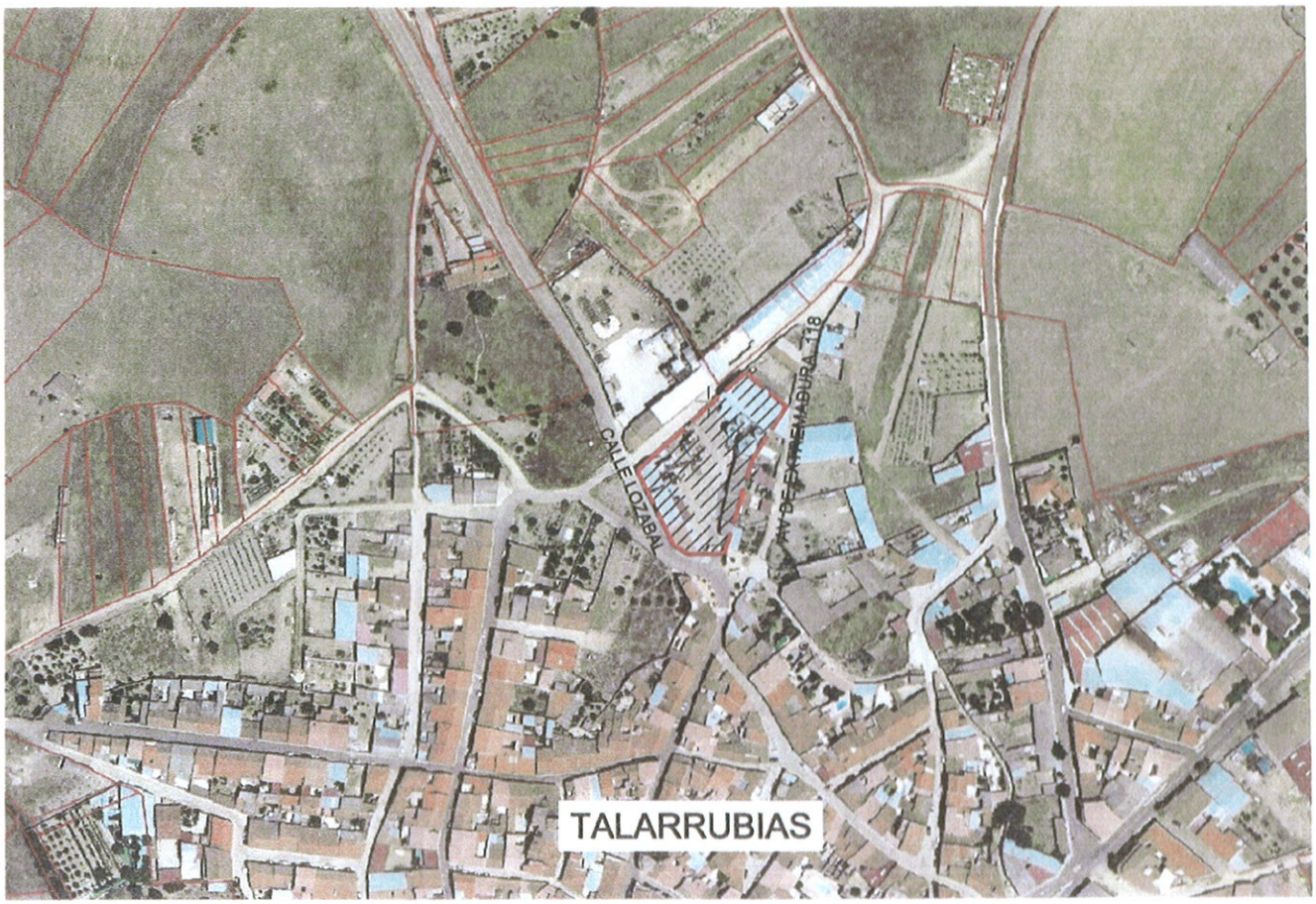
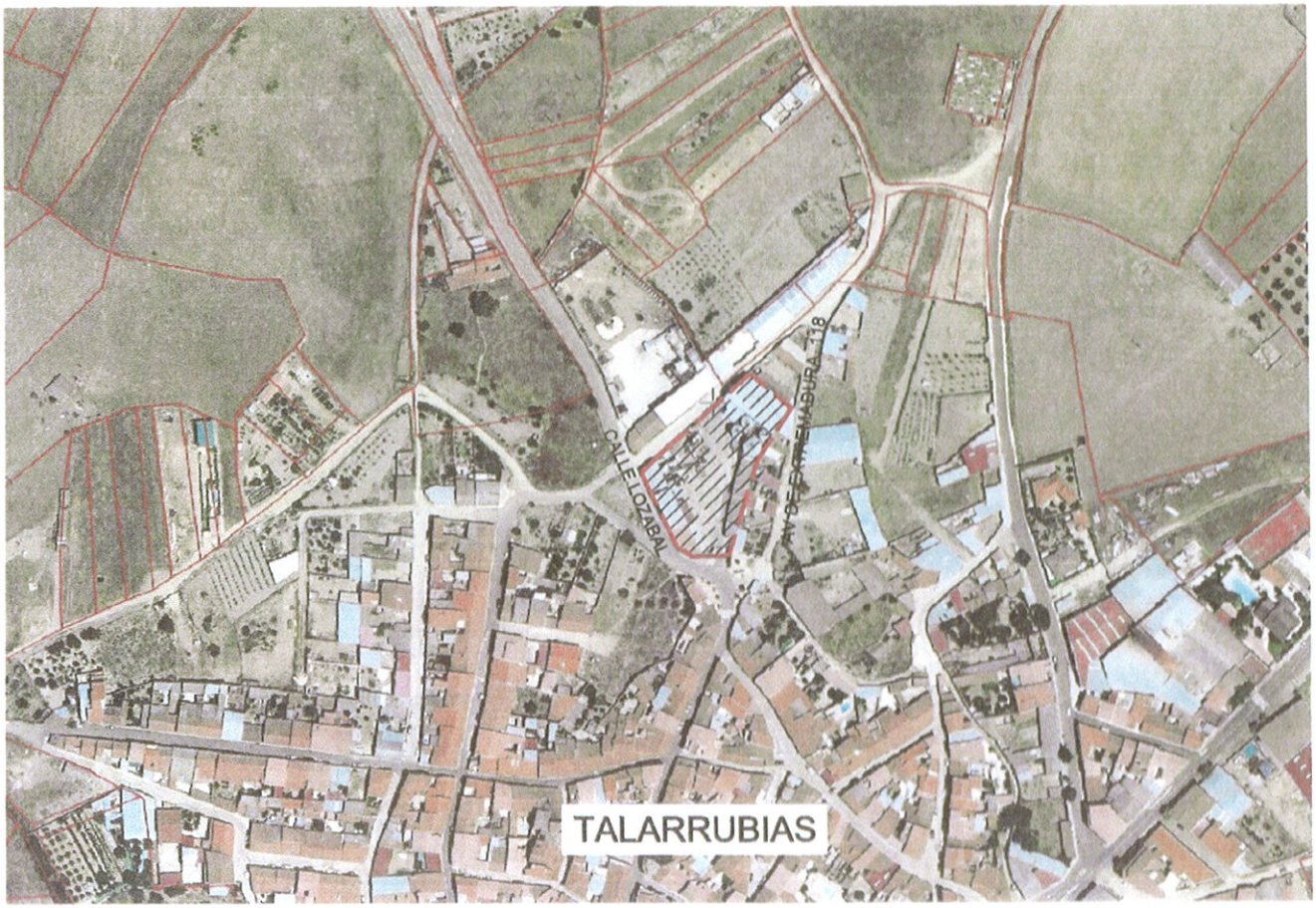


Modificación Puntual de las NN.SS. de Talarrubias. Badajoz.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
Mérida 27 MAR 2014
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe



Modificación Puntual de las NN.SS. de Talarrubias. Badajoz.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 27 MAR 2014
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

07 MAY 2014

Hoja resumen de los datos generales:

Título del Proyecto:	MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES.
Emplazamieto	TALARRUBIAS, BADAJOZ
Promotores:	Sociedad Cooperativa La Siberia Extremeña. Domicilio: Avd. Extremadura, Nº 118 Talarrubias, Badajoz.
Arquitecto:	Pablo García Pérez, colegiado nº 399.213 del Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura. Dirección postal: Plaza España Nº 5. 06209.- Solana de los Barros. nº de teléfono de contacto: 686 330 605

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 27 MAR 2014
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

07 MAR 2017

INDICE.

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

1.1.- Objeto y Alcance de esta modificación puntual.
1.2.- Propiedad de la Finca afectada.

2.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL AMBITO DE LA ACTUACIÓN.

2.1.- Emplazamiento, Superficies y Delimitación.
2.2.- Características Físicas de los terrenos afectados.
2.3.- Usos. Edificaciones e Instalaciones existentes.
2.4.- Infraestructuras Existentes.

3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES DE APLICACIÓN Y GESTIÓN.

4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.
ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN

5.- CONVENIENCIA, IMPLICACIONES Y CONSECUENCIAS DE LA APROBACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

PLANOS

1.- Planos de Información
2.- Planos de Ordenación de NN.SS.
3.- Plano Estado Actual.Edificaciones Existentes

DOCUMENTACION ANEXA

1.- Documentación Registral.
1.- Certificado Inscripción en el Registro de Industria Agraria.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 27 MAR 2014
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

07 MAR 2014

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 27 MAR 2014
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

MEMORIA

1.-ANTECEDENTES

Se redacta esta Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Talarrubias a iniciativa de la Sociedad Cooperativa La Siberia Extremeña, con CIF.- F-06010698 y domicilio en Avd de Extremadura nº 118 de Talarrubias, Badajoz, representada por su presidente Don Juan Metidieri Izquierdo con DNI nº 33.989.499 F, solicitando la prestación de Servicios de Asistencia Técnica al equipo formado por D. Pablo García Pérez, arquitecto, colegiado con el número 399213 en el Colegio de Arquitectos de Extremadura, con DNI 33.972.278J y domicilio en Plaza de España, nº 5, de Solana de los Barros, Badajoz y la sociedad Falero y Laín Ingenieros S.L.P., con CIF: B 06300602 y domicilio en Avenida Jose María Alcaraz y Alenda 34 B, CP. 06011 Badajoz.

1.1.- Objeto y Alcance de esta Modificación Puntual.

Esta propuesta define una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Talarrubias, que se desarrolla sobre terrenos calificados por el Planeamiento vigente como Suelo Urbano, en zona de ordenanza "Mantenimiento de la Edificación".

El solar se ubica en Parque del Cementerio nº 2 de Talarrubias (Badajoz), con referencia catastral 6741209UJ0264S0001RY y una superficie de 3.094 m^2, se localiza en una manzana urbana delimitada por las calles Lozabal y Avenida de Extremadura. Así pues el ámbito de actuación que está afectado por el presente documento, queda perfectamente definido, adjuntándose además documentación gráfica (plano 1.1) indicando expresamente la localización.

El terreno se encuentra ocupado por la cooperativa agrícola "Sociedad Cooperativa La Siberia Extremeña" desde que se fundó en 1979. Actualmente se plantea su ampliación, circunstancia que ha motivado varias reuniones con Ayuntamiento y Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo de la Junta de Extremadura, obteniendo como resultado la recomendación de realizar una Modificación Puntual de Normas Subsidiarias que faculte esa ampliación dentro del marco adecuado.

Así pues el objeto de esta Modificación puntual es la recalificación de suelo urbano, en zona de ordenanza "Mantenimiento de la Edificación", con uso principal de residencial, a zona de ordenanza "de Industria".

07 MAR 2017

Esta Modificación se fundamenta en las siguientes voluntades:

- Regularizar la situación de una construcción existente, Cooperativa comarcal Agropecuaria "La Siberia Extremeña", construida con anterioridad a la entrada en vigor de la normativa urbanística, que se encuentra en suelo urbano, con uso residencial.
- Conservación de las infraestructuras existentes. La presente modificación no plantea problemas a las infraestructuras existentes, dado que el terreno presenta la condición de solar.

1.2.- Propiedad de la Finca Afectada.

Según la documentación aportada, los terrenos afectos por la presente Propuesta de Modificación son en la actualidad privada, con una única titularidad.

Los terrenos pertenecen a la Sociedad Cooperativa La Siberia Extremeña, con CIF.- F-06010698 y domicilio en Avd de Extremadura nº 118 de Talarrubias, Badajoz, representada por su presidente Don Juan Metidieri Izquierdo con DNI nº 33.989.499 F.

Con el objeto de facilitar el mayor conocimiento y la mejor información pública posible, se señala a continuación el apunte catastral de la finca afectada por la presente Propuesta de Modificación, completados necesariamente, con un levantamiento "in situ", toda vez que la documentación catastral no está suficientemente actualizada:

Nº parcela Catastral -------- 6741209UJ0264S0001RY

Atendiendo a los datos catastrales, la finca presenta una superficie de 3.094 m^2, con una superficie construida de 1.160 m^2, siendo el año de construcción de la edificación 1970. Se ha comprobado que la superficie construida actual es de 1.318´05 m^2, correspondiéndose la superficie de solar comprobada con la que figura en catastro.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 27 MAR 2014
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

07 MAR 2017

2.-CARACTERISTICAS GENERALES DEL AMBITO DE ACTUACION.

2.1.- Emplazamiento, Superficies y Delimitación.

El área de afección de esta Modificación se encuentra al Norte del Casco Urbano de Talarrubias (Badajoz) y se ubica, con actual calificación de Suelo Urbano, en una manzana cerrada delimitada por las calles Lozodal, calle sin denominación y Avenida de Extremadura.

Como ya se explicó en el anterior punto 1.2. de esta Memoria, la Modificación afecta a una única propiedad privada.

Finca registal	Propiedad	Superficie
1996	Sociedad Cooperativa La Siberia Extremeña	3.094 m^2

2.2.- Carácterísticas Físicas de los Terrenos Afectados.

El terreno objeto de la presente Modificación se localiza al Norte de la población, en suelo urbano, con una trama discontinua y disgregada. En la Avenida de Extremadura nos encontramos con pequeños huertos agrícolas y pequeñas naves industriales con uso de almacenamiento. En la calle Lozabal, ocurre lo mismo, exisitiendo huertos agrícolas, alguna nave industrial y una almazara (Marquez y Prado S.L.).

Topográficamente los terrenos son poco accidentados, un unas pendientes que oscilan entre el 1% y el 4%, en diversas direcciones.

Dado que el terreno actualmente se encuentra ocupado por una coopertiva agrícola, no existe flora, vegetación arbórea o afloración rocosa que afecte a la presente Modificación.

2.3.- Usos. Edificaciones e Instalaciones Existentes.

El actual estado edilicio de los terrenos afectados por esta Propuesta de Modificación puede resumirse como sigue: se encuentran al día de la fecha ocupados por la Sociedad Cooperativa Agropecuaria La Siberia Extremeña.

Esta cooperativa se fundó en 1979. Está situada a la entrada de Talarrubias y las instalaciones eran una antigua prensa de labradores. Máquina Pieralisi, con una capacidad de molturación de aproximadamente 120.000 kgs diarios.

Se describen a continuación las construcciones existentes, usos y sus superficies:

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 27 MAR 2014
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

07 MAR 201

Cuadro de Superficies y usos							
Edificio	Ocupación	Nº Plantas	Sup P Baja	Sup P Primera	Sup Total Construida	Uso	Altura
Almacén de piensos	402,20 m²	1	402,20 m²	- - -	402,20 m²	Almacén	6,50 m
Marquesina alm. piensos	74,74 m²	- - -	74,74 m²	- - -	37,37 m²	Cobertura	3,50 m
Nave almacén	123,14 m²	1	123,14 m²	- - -	123,14 m²	Almacén	4,20 m
Oficina y servicios	108,74 m²	2	108,74 m²	31,44 m²	140,18 m²	Ofcinas y aseos	5,00 m
Marquesina unidad de suministro	55,86 m²	1	55,86 m²	- - -	27,93 m²	venta	2,80 m
Ferretería	112,38 m²	1	112,38 m²	- - -	112,38 m²	Almacén	3,40 m
Bodega de aceite	205,40 m²	1	205,40 m²	- - -	205,40 m²	Almacén	6,60 m
Sala de envasado	29,55 m²	1	29,55 m²	- - -	29,55 m²	Envasado	3,10 m
Sala de elaboración	81,28 m²	2	81,28 m²	81,28 m²	162,56 m²	Fabricación / almacén	6,60 m
Cuadro eléctrico	11,60 m²	1	11,60 m²	- - -	11,60 m²	Instalaciones	2,80 m
Herramientas	17,56 m²	1	17,56 m²	- - -	17,56 m²	Almacén	2,80 m
Sala caldera	11,35 m²	1	11,35 m²	- - -	11,35 m²	Instalaciones	2,80 m
Caseta	8,90 m²	1	8,90 m²	- - -	8,90 m²	Instalaciones	4,20 m
TOTAL	1.242,7 m²		- - -	- - -	1318,05 m²		

2.4.- Infraestrusturas Existentes.

En cuanto a las infraestructuras existentes en la urbanización, cabe destacar que el terreno se localiza en Suelo Urbano, en zona de ordenanza "Mantenimiento de la Edificación", habiendo alcanzado la condición de solar, pues cuenta con todos los servicios urbanos a pie de parcela, red de comunicaciones (viales), red de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad y alumbrado público en todos los viales que rodean el solar objeto de la Modificación Puntual. (ver fotografías).

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
Mérida 27 MAR 2014
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

07 MAR 2014

-Imagen de la fachada lateral del solar, calle Traseras de la Cooperativa.



-Imagen del frente del solar, calle Lozabal.



JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 27 MAR 2014
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

En ambas imágenes se aprecian que los viales están dotados de todos los servicios urbanísticos necesarios.

07 MAR 2014

3.-CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES DE APLICACIÓN Y GESTIÓN.

El término municipal de Talarrubias se encuentra afectado urbanísticamente por unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Extremadura con fecha 14/3/1995.

El terreno sobre el que se desarrolla esta Modificación tiene, en las mencionadas Normas, la clasificación actual de Suelo Urbano, en zona de ordenanza "Mantenimiento de la Edificación".

Por tanto, le resulta de aplicación las normas específicas, "Condiciones Particulares en Suelo Urbano", art. 10.1, así como las "Condiciones particulares para ordenanza de Mantenimento de la Edificación ", art. 10.4.

Se describen a continuación los artículos básicos, **remitiéndonos a las Normas para el resto de articulado**.

10.1.3. Calificación del Suelo Urbano.

1. El Suelo Urbano se califica según los siguientes usos:

–Residencial Unifamiliar.

–Dotaciones y Servicios Públicos (Equipamientos).

–Espacios libres y zonas verdes.

–Viario y Comunicaciones (incluye aparcamientos públicos).

–Industrial.

2. Las distintas Areas de Suelo Urbano se regulan mediante zonas de ordenanza, y complementariamente por las condiciones de uso y edificación establecidas de estas Normas, así como las determinaciones de las fichas correspondientes de Unidades de Ejecución, y las directrices para los ámbitos remitidos a planeamiento especial.

Se establecen las siguientes zonas de ordenanza:

1. Mantenimiento de la edificación.

2. Residencial unifamiliar.

3. Industria.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 27 MAR 2014
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

10.4.1. Definición.

1. Comprende el ámbito correspondiente al casco existente caracterizado por edificaciones entre medianerías con patios de parcela sobre alineación exterior fija. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano con el código y trama de Mantenimiento de la Edificación.

Se pretende en esta zona por una parte la protección de la trama e invariantes tipológicas y por otra el control del proceso de reforma y sustitución de la edificación

07 MAR 2017

de tal forma que pueda conservarse la relación arquitectura-espacio urbano que le es propia.

2. Para los edificios se permiten todo tipo de obras reguladas en las presentes Normas.

*3. **El uso principal es el residencial.***

4. Se permiten todo tipo de obras reguladas en el artículo 6.7. de las presentes Normas.

10.4.2. Condiciones de la parcela.

1. A efectos de segregaciones y agregaciones de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

** **Superficie máxima de parcela: 1.000 m2.***

** Superficie mínima de parcela: 70 m2.*

** Frente máximo de parcela: 40 m.*

** Frente mínimo de parcela: 4 m.*

** La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo.*

2. Cuando se agregue una parcela con superficie inferior a la mínima con otra colindante con superficie superior a la mínima el frente de la parcela resultante no podrá superar el máximo establecido en más de un 20%.

3. Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso rotacional público, no regirán las condiciones de superficie y frente establecidas en este artículo. El frente de la parcela resultante no podrá superar el triple del máximo establecido, y la nueva edificación existente deberá tener la referencia en altura de aleros y diferenciación volumétrica de la parcelación y edificación (en su caso) originales.

4. Las parcelas con superficie, y frente inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las colindantes susceptibles de ser agregadas a éstas no adquieran la condición de solar.

5. Ninguna parcela de las existentes registradas con anterioridad a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de frente

6. No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales completas.

7. A los efectos de obras de ampliación, reestructuración, recuperación, sustitución parcial o ampliación se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de parcelas que tuvieran una edificación unitaria.

8. La actuación conjunta en más de dos parcelas colindantes que superen la superficie de 1.000 m2 exigirá la aprobación de un Estudio de Detalle que deberá respetar la edificabilidad máxima y el número máximo de alturas.

10.4.3. Edificabilidad.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento, en la Sesión de
Mérida 27 MAR 2014
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
07 MAR 2017

La edificabilidad de cada parcela será el resultado de las condiciones de ocupación sobre rasante y alturas que se establecen en estas Normas, manteniéndose la existente y para los casos en que no exista edificación será de ***2 m2/m2***

10.4.4. Condiciones de posición de la edificación.

1. Alineación a vial.

La edificación ***se alineará a vial*** *en todo el frente de parcela. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación preexistente, excepto las grafiadas en el plano como alineaciones de nuevo trazado.*

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

En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela.

2. Fondos edificables.

El fondo máximo edificable a efectos del cómputo de la edificabilidad será de 25 m. o el fondo de la parcela si éste fuera menor.

3. Retranqueos.

La edificación se alineará a vial, con las siguientes situaciones de posición específicas:

** En las parcelas de esquina la edificación se alineará a las dos calles. Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá obligar por necesidades de tipo circulatorio para los vehículos (radio de giro mínimo), la alineación en chaflán para la esquina de la edificación. Esta casuística se tendrá especialmente en cuenta en aquellas calles cuyas alineaciones formen ángulo agudo (menor de 90º) o bien debido a su escasa anchura.*

** Se permitirán retranqueos a vial cuando la actuación se realice sobre una manzana completa o sobre un lado de una calle limitada por las dos transversales contiguas.*

El retranqueo mínimo obligatorio al fondo de parcela será de 3 m.

4. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela, será la definida por las condiciones de fondo de la edificación y retranqueos establecidas en los apartados anteriores. En los casos de nueva edificación o remodelación de la existente, no superará el ***85%****.*

5. Espacio libre de parcela.

–El espacio libre de parcela se situará en la parte posterior. Será un espacio único, pero podrá tener un perímetro irregular siempre que la distancia entre dos caras opuestas de todos y cada una de sus partes no sea inferior a 3 m.

–El espacio libre de parcela no podrá ser ocupado ni total ni parcialmente por edificación alguna.

6. Ocupación bajo rasante.

–La ocupación bajo rasante vendrá definida por las diferencias de cota existentes en todo el perímetro de la parcela.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 27 MAR 2014
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
07 MAR 2017
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

–Se permite la construcción de sótanos únicamente con destino de garaje-aparcamiento.

10.4.5. Condiciones de volumen.

1. Altura.

–La cota de referencia se determinará según lo establecido en estas Normas para la edificación alineada a vial.

–El número máximo de plantas será de dos plantas más desván de 1,20 m.l.. La altura máxima en metros será de 8,90 ml. Incluyendo el desván, y medidos desde la cota de referencia hasta el alero, para las calles reflejadas en el plano correspondiente.

–El número máximo de plantas será de tres plantas más desván retranqueado de 1,20 ml., para las calles reflejadas en el plano correspondiente. La altura máxima en metros será en este caso de 10,90 ml. incluyendo el desván y medidos desde la cota de referencia hasta el alero.

–El desván retranqueado se permite en las siguientes condiciones:

** 2 m. de retranqueo respecto a la alineación de fachada.*

** Tendrá un fondo mínimo de 2 m.*

–La altura de piso en planta baja tendrá un máximo de 4 m. y un mínimo de 2,50 m.

–Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar en plantas bajas alturas superiores a la establecida cuando se justifique su procedencia por necesidades funcionales y directamente vinculadas a un uso de los permitidos. En cualquier caso, la altura total en metros del edificio deberá respetar la altura máxima establecida.

–La altura de piso en planta primera y segunda tendrá un mínimo de 2,50 m.

–No se permiten otras construcciones por encima de la altura que chimeneas de ventilación, depósitos, pararrayos y antenas.

2. Patios.

–Se permiten patios cerrados que tendrán las dimensiones fijadas en estas Normas.

–En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales los patios se podrán cubrir a nivel de forjado de planta baja y contendrán elementos translúcidos que garanticen la iluminación natural y ventilación del local.

–Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas normas en los edificios existentes con dimensiones menores a las establecidas podrán mantenerse, aun en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial.

3. Cubiertas.

–Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas.

–La inclinación máxima de todos los faldones en caso de cubierta inclinada será de 25º.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la Sesión de
Mérida 27 MAR 2014
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe
07 MAR 2014

–Los huecos correspondientes a los patios respetarán la inclinación y conformación de faldones establecidos en los puntos anteriores.

–Se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación enrasados con el faldón de cubierta, tipo velux o similar.

10.4.7. Condiciones de uso.

*1. El **uso principal será el residencial** en cualquiera de sus clases y categorías.*

2. Los usos complementarios podrán ser:

–Terciario en todas sus clases.

–Dotaciones y Servicios Públicos.

–Industria en su clase de talleres domésticos.

–Aparcamiento y garaje destinado a los usos permitidos. Toda promoción de más de tres viviendas deberá garantizar dentro de la parcela un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda.

10.4.8. Adaptación de los edificios existentes disconformes con esta ordenanza.

*1. A la entrada en vigor de estas Normas algunas de las edificaciones existentes, no cumplirán todos o alguno de los parámetros que se establecen. Dichos edificios se encontrarán en situación de **fuera de ordenación**.*

2. Cualquier tipo de obra excepto la de mantenimiento definida en el artículo 6.7.1, que en ellos se acometa conllevará la adaptación a la zona de ordenanza de aquellos parámetros que le afectan.

3. Para todos los edificios objeto de algún nivel de protección, se reconocen las condiciones de posición y volumen existentes, aun en el caso de que superen los parámetros aquí establecidos.

En lo que se refiere a las labores de gestión que son necesarias para la ejecución de las determinaciones de esta Propuesta de Modificación, las mismas ya han comenzado, estableciéndose reuniones entre la titularidad privada de los terrenos y el Excmo. Ayuntamiento, siendo su buen resultado lo que ha motivado el presente documento. De este modo, con esta Propuesta de Modificación se persigue el cambio de las condiciones urbanísticas actuales de aplicación sobre el terreno afectado, poniendo en concordancia las determinaciones normativas con la voluntad municipal, expresión de las necesidades sociales detectadas.

4.-DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.

La Modificación Propuesta se refiere a un cambio de uso, en un terreno localizado al Norte de la población de Talarrubias, concretamente en el Parque del Cementerio nº5.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 27 MAR 2014
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acavedo Yagüe

27 MAR 2014

El terreno sobre el que se desarrolla esta Modificación tiene, en las mencionadas Normas, la clasificación actual de Suelo Urbano, en zona de ordenanza "Mantenimiento de la Edificación", con uso principal de residencial.

En la actualidad, el uso de los mismos es industrial, al estar ocupados por la Sociedad Cooperativa Agropecuaria La Siberia Extremeña, actividad que se viene desarrollando en el terreno desde la fundación de la misma, anterior a las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1984 (no vigentes) y a la revisión de las mismas, aprobadas el 14/03/1995 (vigentes actualmente).

Así pues se redacta la presente Modificación Puntual con el objeto de cambiar el uso y por tanto la calificación del terreno, de suelo urbano, de uso principal residencial, a suelo urbano con ordenanza de Industria, ya que el planeamiento actual no recoge la realidad física de este solar, que acogía esta actividad antes de la última revisión del planeamiento (1.995) ,que por razones desconocidas no se adecuó a las necesidades planteadas por este solar, por eso la modificación afecta solamente al solar ocupado por la cooperativa no afectando al resto de la manzana que permanece según el planeamiento actual

La recalificación propuesta del terreno objeto del presente documento se justifica en base a la especial situación de los mismos, planteándose un problema urbanístico de uso, al que no se le puede dar solución, por parte municipal, con la aplicación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes.

Se regularizará (legalizará) la situación de una construcción existente, Cooperativa comarcal Agropecuaria "La Siberia Extremeña", construida con anterioridad a la entra en vigor de la normativa urbanística, en situación de fuera de ordenación.

De esta forma se pone en concordancia las condiciones reguladoras de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, con la voluntad municipal y con los compromisos municipales, previamente establecidos en la búsqueda de las más prontas y convenientes soluciones urbanísticas a los problemas en tal sentido detectados.

Se da cumplida respuesta a los problemas de los ciudadanos, arbitrando soluciones rápidas y viables ante las nuevas necesidades surgidas (necesidad de ampliación y legalización de las construcciones existentes en la Cooperativa), esto es, sin perjucio del correcto funcionamiento del planeamiento urbanístico.

No se altera sustancialmente con este documento ni el modelo territorial ni la estructura general y orgánica fundamental de la ordenación del término municipal de Talarrubias.

No obstante se está tramitando simultáneamente a la presente Modificación un Estudio de Impacto Ambiental, redactado por los mismos técnicos que suscriben esta Modificación.

No se contempla en la presente Modificación un aumento del aprovechamiento urbanístico, sino todo lo contrario, dado que por las Ordenanzas Particulares de

JUNTA DE EXTREMADURA
La Dirección de Urbanismo y Ordenación del Territorio (art. 4 Orden ...) acuerda aprobar definitivamente este documento en la Sesión de
Mérida 27 MAR 2014
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

07 MAR 2017

Mantenimiento de la Edificación, establecen que la **edificabilidad** de cada parcela será el resultado de las condiciones de ocupación sobre rasante y alturas que se establecen en estas Normas, manteniéndose la existente y para los casos en que no exista edificación será de 2 m^2/m^2.

Aplicando este criterio al solar (3094´00 m^2) objeto de la presente Modificación, se obtiene una edificabilidad de 6.188´00 m^2 de techo.

Al aprobarse la Modificación, se establecerá la Ordenanza de Industria, que fija una edificabilidad de 0´60 m^2s/m^2t, obteniéndose una edificabilidad máxima de 1.856´40 m^2. Se prevé agotar ésta edificabilidad con la ampliación de las propias instalaciones de la cooperativa para satisfacer sus necesidades.

La presente modificación no plantea problemas a las infraestructuras existentes, ya que su recalificación no tiene ningún efecto sobre ninguna de ellas, dado que el terreno presenta la condición de solar, contando con todos los servicios determinados por la ordenación (Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación. Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden). No supone pues ningún gasto adicional para el Excmo. Ayuntamiento.

Se describen a continuación los artículos básicos, de las ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACION para la **Ordenanza de Industrial, remitiéndonos a las Normas para el resto de articulado**.

ART. 10.6. ORDENANZA DE INDUSTRIA.

10.6.1. Definición.

1. Pertenecen a esta zona las áreas calificadas en el Plano de Ordenación y Gestión del Suelo Urbano con el código y trama de Industria bien adosada bien aislada-adosada.

2. La tipología corresponde a edificios industriales adosados o aislados.

3. El uso principal es el industrial.

4. Se permite todo tipo de obras reguladas en el artículo 6.7. de las presentes Normas.

5. Se establecen dos grados en función del tamaño mínimo de parcela.

Grado 1.º. Adosada. Doscientos cincuenta metros cuadrados – 300 m2.

Grado 2.º. Aislada. Quinientos metros cuadrados - 500 m2.

10.6.2. Condiciones de la parcela.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 27 MAR 2014
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

07 MAR 2017

1. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan, por ser menores, la superficie mínima de parcela correspondiente a su grado y las siguientes dimensiones de su lindero frontal.

Grado 1.º. Diez metros - 10 m.

Grado 2.º. Quince metros - 15 m.

2. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión establecida para el lindero frontal.

3. En grado 1.º las parcelas intersticiales de parcelaciones existentes que incumplan la superficie de parcela mínima, y sólo cuando no sean reparcelables, se exceptúan de las condiciones de los apartados anteriores, pudiendo edificarse respetando las restantes reglas de su grado.

10.6.3. Edificabilidad.

La edificabilidad de cada parcela vendrá determinada por la aplicación a la superficie de la parcela de los siguientes coeficientes según grados:

Grado 1.º. 0,6 m2/m2.

Grado 2.º. 0,6 m2/m2.

Ocupación.

La ocupación máxima en planta respecto a la superficie de la parcela sera respectivamente y para cada grado la siguiente:

Grado 1.º: 60%.

Grado 2.º: 50%.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
Mérida 27 MAR 2014
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

10.6.4. Condiciones de posición de la edificación.

1. En grado 1.º. La edificación se dispondrá alineada a vial o retranqueada un mínimo de 3 m. Se adosará obligatoriamente a los linderos laterales excepto casos de los posibles pasos de extinción de incendios existentes.

En las parcelas de esquina la edificación podrá apoyarse en la alineación exterior equivalente a lindero lateral, siempre que presente tratamiento de fachada. A lindero trasero no resulta obligatorio el retranqueo posterior; en caso de producirse no será inferior a 3 metros respetándose en todo caso los posibles cortafuegos existentes. La ocupación máxima será del 60% en la parcela edificada.

2. En grado 2.º la edificación se dispondrá retranqueada un mínimo de 5 m. La separación a los linderos laterales cuando existan será como mínimo de 3,50 metros y de 5 metros el posterior. La edificación podrá adosarse a uno o los dos linderos laterales cuando se trate de un proyecto unitario y vayan a construirse simultáneamente las edificaciones. La ocupación máxima será del 50% en la parcela edificada.

3. Se permite en todos los grados construcciones destinadas a las labores de administración, venta, distribución y servicios ligados a la propia industria. Se dispondrán en forma de bloque ocupando el frente de la parcela con un fondo máximo

07 MAR 2017

de 10 metros y un máximo de dos plantas. Podrán quedar adosados a la nave de fabricación.

En caso de ser exento quedará separado de cualquier otra construcción, a una distancia igual a la altura del edificio más alto.

4. El espacio no ocupado por la edificación podrá destinarse a ajardinamientos, aparcamientos, paso de vehículos y carga y descarga, permitiéndose únicamente en los retranqueos a linderos laterales y trasero el almacenamiento de productos e instalaciones auxiliares siempre que dejen un paso libre de 3,5 metros en planta y una altura libre de 4,5 metros.

En los retranqueos quedan prohibidas las construcciones auxiliares, salvo cubrición para resguardo de aparcamiento, así como los depósitos de residuos no controlados. En el grado 2.º, las operaciones de carga y descarga deberán resolverse obligatoriamente dentro de la propia parcela.

10.6.5. Condiciones de volumen.

1. Altura.

–La altura máxima de la cornisa de cubierta será de 7,50 metros salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.

–El número máximo de plantas será de dos plantas. El uso industrial deberá desarrollarse en una sola planta.

–La altura mínima libre del uso industrial será de 4,20 metros y de 3,00 metros para los usos administrativos y de servicios.

2. En caso de existir patios, éstos serán como mínimo de tal forma que pueda inscribirse en ellos un círculo cuyo diámetro sea como mínimo igual a la altura de la edificación más alta con un mínimo de cinco metros.

10.6.6. Condiciones estéticas.

1. Todos los paramentos existentes deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

2. Las medianeras entre edificaciones distintas deberán estar dotadas del necesario aislamiento térmico, acústico y contra incendios.

3. Los cerramientos de parcela a espacios públicos se compondrán en un elemento macizo de 1 m. de altura máxima y el resto permeable visualmente hasta 2,00 metros de altura total.

10.6.7. Condiciones de uso.

1. El uso principal será el industrial.

2. Los usos complementarios serán:

–Residencial. Con la limitación de una vivienda por parcela y únicamente para labores de vigilancia de la propia industria.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 27 MAR 2014
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

07 MAR 2017

–Comercial y oficinas. Ligados al proceso de producción propio sin que la superficie construida dedicada a ellos supere el 25% de la superficie edificada total.

–Dotaciones y Servicios Públicos.

–Aparcamiento y garaje al servicio de los usos permitidos. El estándar de 1 plaza de automóvil por cada 200 m2 construidos deberá, resolverse dentro de la propia parcela.

10.6.8. Aceptación de las edificaciones existentes disconformes con esta ordenanza.

1. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de estas Normas disconformes con alguno de los parámetros que se establecen para la zona se encontrarán en situación de fuera de ordenación.

2. Cualquier tipo de obra que en ellas se acometa conllevará la adaptación a la zona de ordenanza de aquellos parámetros que le afecten.

5.- CONVENIENCIA, IMPLICACIONES Y CONSECUENCIAS DE LA APROBACION DE LA PRESENTE MODIFICACION.

La parcela afectada por esta Modificación pasaría a regularse por la Ordenanza de Industria, reglamentada en el artículo 10.6 anteriormente indicado.

Se regularizará (legalizará) la situación de una construcción existente, Cooperativa comarcal Agropecuaria "La Siberia Extremeña", construida con anterioridad a la entra en vigor de la normativa urbanística, en situación de fuera de ordenación.

De esta forma se pone en concordancia las condiciones reguladoras de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, con la voluntad municipal y con los compromisos municipales, previamente establecidos en la búsqueda de las más prontas y convenientes soluciones urbanísticas a los problemas en tal sentido detectados.

Se da cumplida respuesta a los problemas de los ciudadanos, arbitrando soluciones rápidas y viables ante las nuevas necesidades surgidas (necesidad de ampliación y legalización de las construcciones existentes en la Cooperativa), esto es, sin perjuicio del correcto funcionamiento del planeamiento urbanístico.

No se altera sustancialmente con este documento ni el modelo territorial ni la estructura general y orgánica fundamental de la ordenación del término municipal de Talarrubias.

Se trata de una actuación de fácil gestión, por estar ya iniciada y encauzada ésta, con carácter previo a la redacción del presente documento.

La presente modificación no plantea problemas a las infraestructuras existentes, ya que su recalificación no tiene ningún efecto sobre ninguna de ellas, dado que el terreno presenta la condición de solar.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 27 MAR 2014
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

07 MAR 2017

El equipo redactor de este documento considera que por todo lo anteriormente expuesto, queda debidamente justificada la modificación propuesta.

En Talarrubias a Febrero de 2017

Fdo: Pablo García Pérez

Arquitecto

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 27 MAR 2014
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moreno de Acevedo Yagüe

07 MAR 201