JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 22 DIC 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Javier Gaspar Nieto

MO DI FI CA CI ON PU NT UAL

M-008E /05

M A Y O 2 0 0 7

RECLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE COMÚN A URBANIZABLE PARA USO AGRICOLA-INDUSTRIAL DEL SECTOR SUB-2 EN LA CRUZ CHICA.

R.G.E.: 22/05/07

INDICE

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA. 1
1.1.- ANTECEDENTES 1
1.2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN 3
1.3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES 3
2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA. 4
2.1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA 4
2.2.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES DE LA LEY Y REGLAMENTOS 4
2.3.- ARTÍCULOS Y PLANOS MODIFICADOS 5
ANEXO 1.-ARTICULO A INCLUIR 7

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 22 DIC 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Javier Gaspar Nieto

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1.- ANTECEDENTES.

Se redacta la siguiente modificación por encargo de la Excma. Diputación Provincial de Badajoz a D. Antonio Blasco Rodríguez de Moya de profesión arquitecto y colegiado Nº 318.681 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura y promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Talarrubias (Badajoz).

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal fueron aprobadas por la Comisión de Urbanismo en la sesión celebrada el 14 de Marzo de 1.995 y publicadas posteriormente el 24 de Agosto de 1.995 siendo objeto de numerosas modificaciones que procedemos a describir a continuación:

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 22 DIC 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Javier Chozas Nieto

M 001/00.- *"Modificación de las NN.SS. que afecta a la UE-9 para creación del polígono Industrial"*. Se modifica la UE-9 aumentando la anchura de viales, cambiando la ubicación de la zona verde y ajustando la edificabilidad de las parcelas al reducir su dimensión.19/08/2.000 Aprobación Definitiva.

M 002/00.- *"Modificación de las NN.SS. de la UE-3, UE-5 y UE-6"*. Modificaciones de la Unidades 3, 5 y 6 en las manzanas con fachada a la calle Cantarranas por contar con los servicios urbanos y redelimitación de dichas unidades. 18/02/2.006 Aprobación Definitiva.

M 003/01.- *"Modificación de las NN.SS. que afecta a la UE-9 (zonas verdes)"* Supresión de una parcela triangular de zona verde en la UE-9 para destinarla a equipamiento (estación de autobuses). 18/09/2.001 Aprobación Definitiva.

M 004/02.- *"Modificación de las NN.SS. recalificación de terrenos afectos a la UE-1, UE-5, UE-8, UE-10, UE-12, UE-13, UE-14 y correcciones puntuales"*. Se modifica la UE-1 con la apertura de nueva calle, modificación de la UE-5 y 8 para dotar de mayor equipamiento, se modifica la delimitación de la UE-13 y UE-14, y ampliación del suelo urbano para uso industrial con la UE-15 y de equipamiento en la UE-16. 18/02/2.006 Se aprueban Definitivamente las Modificaciones A y C y se deja en suspenso la Modificación B que engloba las UE-15 de uso global industrial y la UE-16 de uso global equipamiento.

M 005/03.- *"Modificación de las NN.SS. consistente en dotar de suelo clasificado como equipamiento para la construcción del Hospital de la Siberia-Serena y correcciones puntuales en las unidades de Ejecución UE-9 y UE-14"*. Se recalifican terrenos para la construcción del Hospital junto a la EX103 y cambios de zonas verde de la UE-9 a la UE-14 y 16. Visto en CUOTEX 04/12/2.003.

M 006/02.- *"Modificación de las NN.SS. consistente en correcciones puntuales de la Unidades de Ejecución UE-3 y UE-12"*. Se suprime la UE-3 por estar consolidada y modificación de la UE-12 al estar consolidados los terrenos de las manzanas más cercanas a la población. 18/02/2.006 Aprobación Definitiva.

M 007/04.- *"Modificación de las NN.SS. reclasificación como suelo urbano de suelo no urbanizable, incluyendo terrenos en dos nuevas unidades de Ejecución UE-15 y UE-16"*. Debido la Resolución del 4/12/03 que dejaba en suspenso la Modificación C de la **M004/02** se propone una nueva UE-16 de equipamiento y ampliación de la zona industrial en la UE-15. El 09/02/2.006 se aprobó definitivamente.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión Informativa de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 22 DIC 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Javier Gaspar Nieto

En el momento de iniciar la modificación M 008/05 se está a la espera de la publicación del refundido que recoja las modificaciones M001, M004, M006 y M007.

Como consecuencia del informe emitido con fecha 4 de Mayo de 2007 por parte de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, se solicita remitir separata de cada una de las modificaciones que integran la Modificación Puntual **M008/05**, es por lo tanto por lo que se separa la modificación en las que a continuación se enumeran:

M008A/05: Rectificación de alineaciones de la Manzana comprendida entre las calles Reyes Católicos, Felipe IV y paralela a Donoso Cortés.

M008B/05: Compatibilización del Uso Comercial y Oficinas con la Ordenanza de Industria sin limitación.

M008C/05: Eliminación de la UE-4 y UE-9, supresión de parte de los terrenos consolidados de las Unidades de Ejecución UE-5 y UE-7 y agrupación del resto con las unidades UE-6 y UE-8 en la UA-OPO-1, rectificación de alineaciones de la UE-16, apertura de vial en la UE-10 y UE-11, y agrupación de la UE-11 y la UE-12 en la UA-OPO-2 y en la UE-17.

M008D/05: Reclasificación de Suelo No Urbanizable Común a Suelo Urbanizable para un polígono Industrial en el sector SUB-1.

M008E/05: Reclasificación de Suelo No Urbanizable Común a Suelo Urbanizable para un polígono Agrícola-Industrial en el sector SUB-2.

1.2.- OBJETO DE LA MODIFICACION.

Se redacta la siguiente modificación para la reclasificación de terrenos como suelo urbanizable, al norte de la población en el paraje denominado la Cruz Chica, en la Finca Egido, junto a la carretera BAV-6344 para uso global agrícola –industrial.

SUELO URBANIZABLE.

Reclasificación de un sector de suelo urbanizable clasificados actualmente como no urbanizable común, SUB-2 al Norte de la población, en el paraje denominado la Cruz Chica, en la Finca Egido, de uso agrícola –ganadero junto a la carretera BAV-6344 que viene de Casas de Don Pedro a Talarrubias.

1.3.- CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES.

SUELO URBANIZABLE.

El sector objeto de la reclasificación se ubican en suelo clasificado como suelo no urbanizable común sin ningún tipo de protección establecida.

El SUB-2 al Norte de la población, en el paraje denominado la Cruz Chica, en la Finca Egido, junto a la carretera BAV-6344 que viene de Casas de Don Pedro.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
...Ordenación del Territorio de Extremadura
...aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 22 DIC 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Javier Gaspar Nieto

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- DESCRICIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

A continuación iremos justificando la modificación introducida en el apartado 1.2. anterior.

SUELO URBANIZABLE

Se reclasifica un sector de suelo urbanizable en terrenos de propiedad municipal debido a la necesidad de un polígono agrario para guardar las maquinarias y utensilios de labranza en las proximidades del suelo urbano.

El SUB-2 está al Norte de la población, en la finca registral Nº295, ubicada en el Polígono 26, parcela 77 según nota catastral ,en el paraje denominado la Cruz Chica, en la finca Egido, junto a la carretera BAV-6344 que viene de Casas de Don Pedro. Se trata de un terreno municipal con forma triangular y de unas 4 ha., y se reclasifica para un polígono agrícola-industrial para almacenamiento de la maquinaria. Se ubica próximo al suelo urbano, con acceso por vía pavimentada y enfrente del matadero municipal. El área se ordena mediante un vial perimetral y las naves alineadas a vial de modo que quede una zona verde en su interior, no siendo vinculante la ordenación grafiada la cual se definirá mediante el documento de ordenación-homologación correspondiente o plan parcial alternativo.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
Comisión Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
Acuerdo Aprobación definitiva en sesión de
Mérida 22 DIC 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Javier Gaspar Nieto

2.2.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS STANDARES DE LA LEY Y REGLAMENTOS.

Los estándares mínimos que establece la Ley 15/2001 en su Art. 74 para sectores de uso industrial es de una reserva de suelo dotacional que será como mínimo el 15% de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes, así como la previsión de al menos 0,5 plazas por cada 100 m2 de edificación de carácter público.

Así en el sector que nos ocupa se establece que en su ordenación detallada se reservará un 5% de la superficie a ordenar para suelo dotacional y un 10% para zonas verdes y se preverán 0,5 plazas por cada 100 m2 de edificación.

Así mismo y al no disponer de reglamentos que desarrollen la LESOTEX son de aplicación los reglamentos para el desarrollo y aplicación de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, que establecen para uso industrial las siguientes reservas:

- Sistema de Espacios libres de dominio y uso público: Jardines

  10% Sup. ordenada

  ∅30 inscribible

  Superficie > 1.000 m2

- Servicios de interés público y social: 4% Sup. a ordenar descompuesta en:
  - Parque deportivo: 2%
  - Equipamiento comercial: 1%
  - Equipamiento Social: 1%

- Aparcamiento: 1 plaza por cada 100 m2 de edificación.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 22 DIC 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Javier Gaspar Nieto

Así pues y al ser los estándares coincidentes se consideran los fijados por la LESOTEX al aumentar la reserva de dotaciones en un 5%, debiéndose considerar las dimensiones mínimas y el circulo inscribible para jardines cuando se desarrolle la ordenación detallada de los dos sectores.

Para el caso de las plazas de aparcamiento y al establecer la ley 15/2001 que se preverán las adecuadas para todos los uso no residenciales consideramos adecuado el mínimo que establece de 0,5 plazas por cada100 m2 d edificación.

2.3.- ARTÍCULOS Y PLANOS MODIFICADOS.

La presente modificación de las Normas Subsidiarias incluye el artículo 15, cuya redacción adjunta.

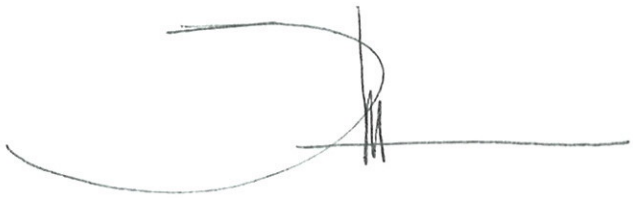
Se adjunta igualmente los siguientes planos originales y modificados.

Plano Nº1.5: Clasificación y calificación del suelo del término. Escala 1/10.000

Plano Nº2: Ordenación y Gestión del suelo urbano y urbanizable. Usos, alineaciones y alturas. Escala 1/2.000

En Badajoz a 11 de mayo de 2007

El arquitecto



Fdo: Antonio Blasco Rodríguez de Moya

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 22 DIC 2008

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: Javier Gaspar Nieto

ANEXO 1.- ARTÍCULO A INCLUIR

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 22 DIC 2008

El Director General de Urbanismo y Ordenación
del Territorio

Fdo.: Javier Gaspar Nieto

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE SUB-2

Artículo 15.1. Área de Reparto.

Se establece una única área de reparto en todo el sector

Artículo 15.2. Condiciones de desarrollo.

Las actuaciones a realizar en el suelo urbanizable, quedarán supeditadas al previo establecimiento de la ordenación de detalle mediante la formulación de un Plan Parcial que se ajustará alas siguientes condiciones:

A.- CARACTERÍSTICAS SUPERFICIALES:

Superficie bruta total:	39.728,18 m2
Superficie sistemas públicos obtenidos:	922,35 m^2
Superficie bruta con derecho aprovechamiento:	38.805,83 m^2

B.- USO GLOBAL:

Uso principal.- Agrícola- Industrial

C.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Aprovechamiento medio del Área de Reparto: 0,32 m^2t/m^2s

Edificabilidad en edificación industrial : 12.600 m^2t

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 22 DIC 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Javier Gaspar Nieto

D.- RESERVA DE DOTACIONES PÚBLICAS.

Reserva suelo dotacional: 5% superficie total ordenada

Reserva Zonas Verdes: 10% superficie total ordenada

Reserva Aparcamientos: 0,5 plazas por cada 100m2 de edificación

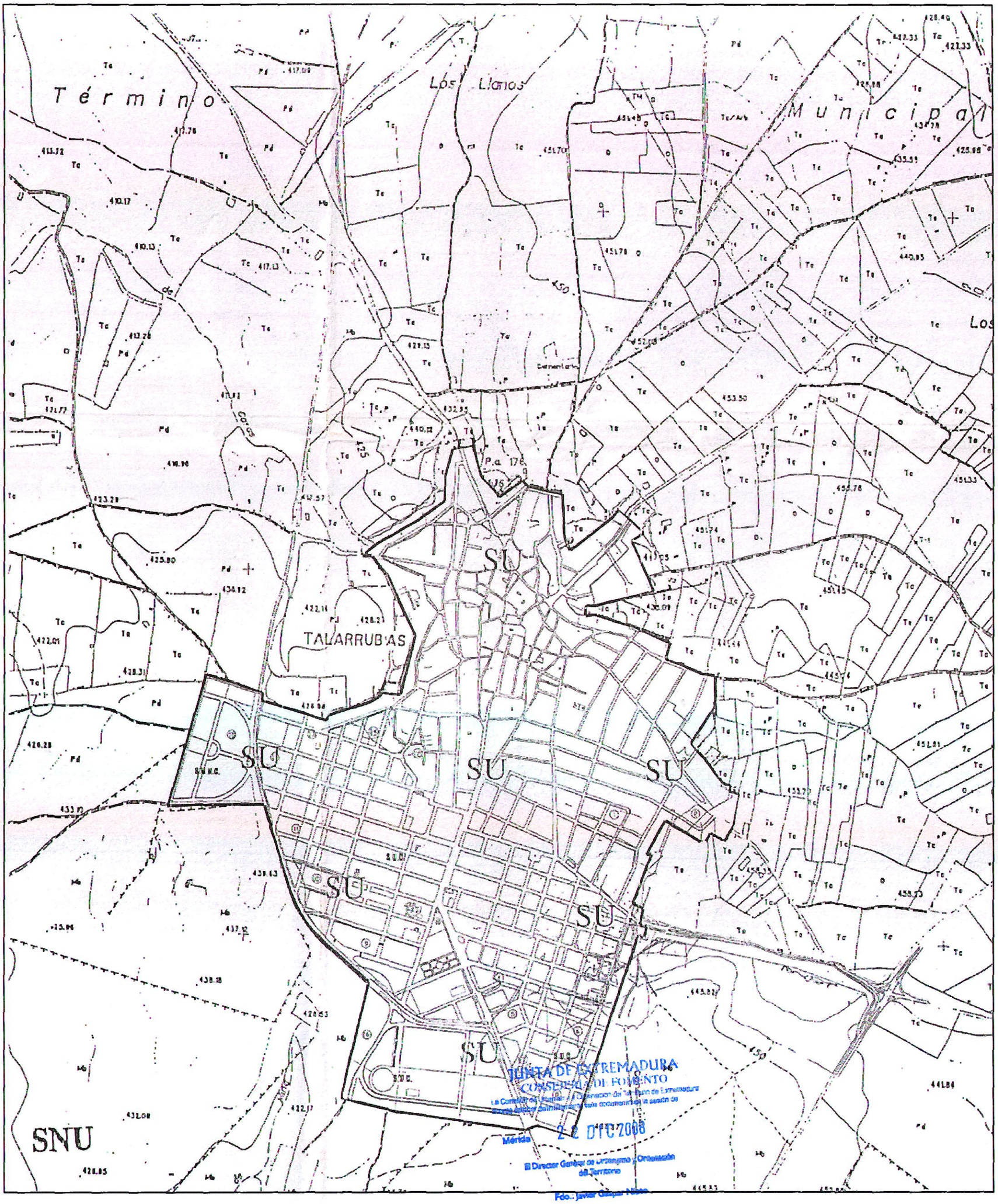
E.- CARACTERÍSTICAS DE PLANEAMIENTO

Figura del planeamiento a desarrollar: Las actuaciones a realizar en el suelo urbanizable podrán asumir la ordenación detallada propuesta en la modificación o bien redactar un Plan Parcial de mejora

F.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y COMPOSICIÓN.

La ordenación establecida en los planos podrá modificarse y completarse mediante la redacción de un plan parcial.

27 OCT 2008



LEYENDA

SU	SUELO URBANO
SNU	SUELO NO URBANIZABLE COMUN
SUB	SUELO URBANIZABLE

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO DEL TERMINO

ESTADO ACTUAL

MODIFICACION PUNTUAL M 008E/05

500 0 500 1000 1500 2000

1

MAYO-2.007

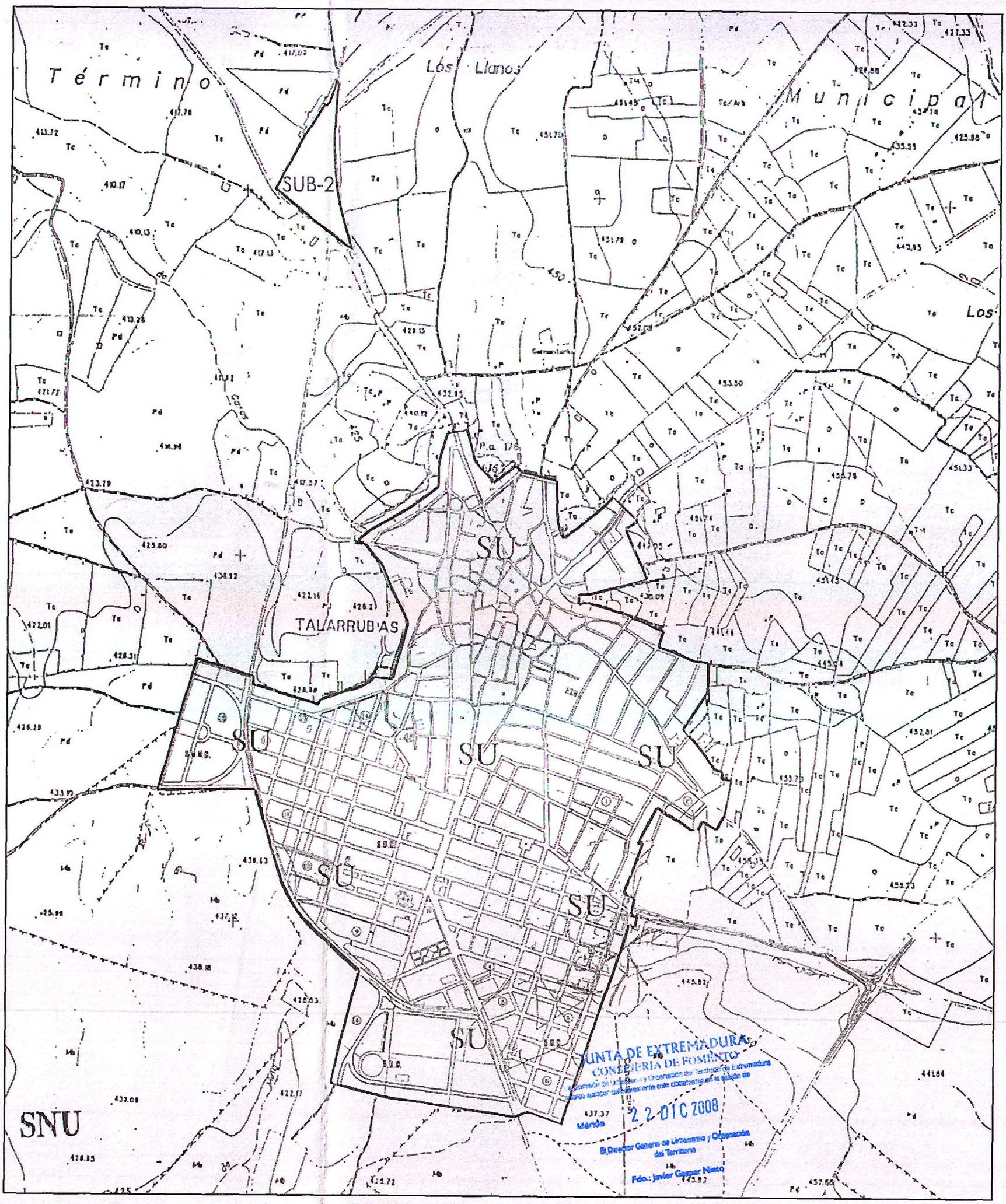
ESCALA 1/10.000

PROMOTOR: EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE BADAJOZ

ARQUITECTO: ANTONIO BLASCO RODRIGUEZ DE MOYA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TALARRUBIAS (BADAJOZ)



LEYENDA

SU	SUELO URBANO
SNU	SUELO NO URBANIZABLE COMUN
SUB	SUELO URBANIZABLE

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO DEL TERMINO

ESTADO MODIFICADO

MODIFICACION PUNTUAL M 008E/05

500 0 500 1000 1500 2000

PROMOTOR: EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE BADAJOZ

ARQUITECTO: ANTONIO BLASCO RODRIGUEZ DE MOYA

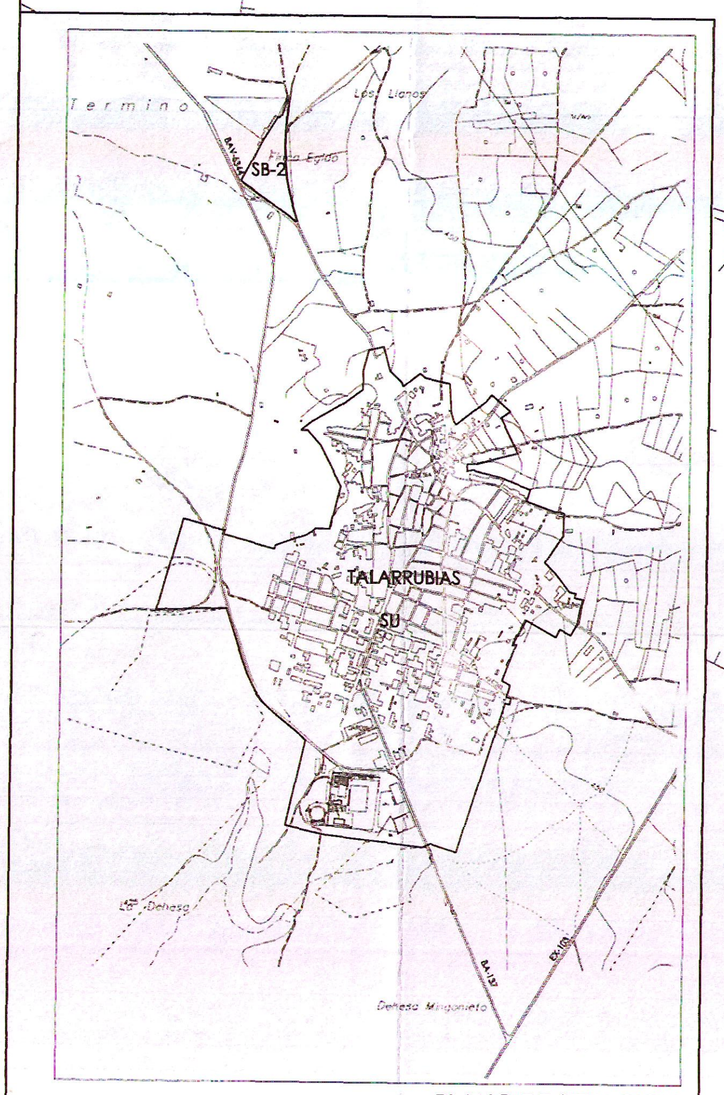
1

MAYO-2.007

ESCALA 1/10.000

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TALARRUBIAS (BADAJOZ)



PLANO DE SITUACION

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en su sesión de
Mérida 22 DIC 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Javier Gaspar Nieto

LEYENDA

- ALTURA PERMITIDA 2 PLANTAS
  NOTA.- EN EL RESTO DE LAS CALLES LA ALTURA PERMITIDA ES DE 3 PLANTAS
- S.U.C. SUELO URBANO CONSOLIDADO
- S.U.N.C. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUB SUELO URBANIZABLE

NOTA:
LA ORDENACIÓN DEL SECTOR SUB-2 DEBERÁ DESARROLARSE MEDIANTE UNA ORDENACIÓN DETALLADA O PLAN PARCIAL ATERNATIVO

- MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
- INDUSTRIAL
- EQUIPAMIENTOS
- DEPORTIVO
- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
- LIMITE DE SUELO URBANO
- NUEVAS ALINEACIONES
- LIMITE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- LIMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN
- LIMITE SUELO URBANIZABLE

ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO:
USOS ALINEACIONES Y ALTURAS

PLANO MODIFICADO
MODIFICACION PUNTUAL M 008E/05

25 0 50 100 150 200

PROMOTOR: EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE BADAJOZ
ARQUITECTO: ANTONIO BLASCO RODRIGUEZ DE MOYA

2

MAYO-2.007
ESCALA 1/2.000

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TALARRUBIAS (BADAJOZ)