Modificación 1/2013 de las NN.SS de Talarrubias

Redelimitación, homologación y establecimiento de la ordenación detallada de la Unidad de Ejecución UE-7

MAY. 2013

Expte: TAL.021.MPr.13

Documento00.16.05.2013

4 - Dic - 13

10 - Junio - 14

30 - Julio - 14.

Promotor:

Ayuntamiento de Talarrubias

Redacción

Oguvat Cijara-Siberia

Índice

Introducción 3
Promotor 3
Planeamiento vigente 3
Base documental utilizada 3
Normativa urbanística aplicable 3
Documentación aportada 3
Memoria Informativa y Justificativa 4
Memoria informativa 4
Ámbito de la modificación 4
Objetivos de la modificación 4
Diagnóstico del planeamiento vigente 5
Antecedentes 5
Contenido de la modificación 6
1. Redelimitación de la UE-7 6
2. Modificación de la calificación de parte de los terrenos excluidos. 6
3. Homologación de la UE-7 resultante y establecimiento de la ordenación detallada de ésta 7
Memoria justificativa 8
Normativa aplicable 8
Justificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en la LSTOEX y RPEX para las innovaciones de los instrumentos de planeamiento. 8
Justificación de la mejora de la ordenación del ámbito (art. 106.1.a) 8
Justificación de la mejora pretendida en relación a las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio (Art. 106.1.b) 9
Justificación de la innovación en relación a las determinaciones del artículo 74 de la LSOTEX y 27 al 30 del RPEX (art. 106.1.c) 9
Justificación del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 82 de la LSOTEX y 103 y 104 del RPEX 9
Justificación del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 80 de la LSOTEX y 105 del RPEX. 10
Justificación de la propuesta en relación al artículo 105.2 del RPEX 13
Planos 14
Anejos 15
Ficha actual de la UE-7 15
Anejo documental 16
Copia de Notificación de Licencia Municipal de apertura para la instalación de una estación de servicio de fecha 09.02.1993 16
Copia de Certificado del Secretario Titular del Ayuntamiento de Talarrubias de fecha 28 de Abril 1992 (Enajenación de terrenos a favor de Don Jacinto Fernández Jiménez) 17
Refundido de la modificación 19
Plano 2.00. Ordenación y gestión del suelo urbano. Usos, alineaciones y alturas 19
Plano 2.04. Ordenación y gestión del suelo urbano. Alineaciones y rasantes 19
Ficha UE-7 (Modificada) 19

APROBADO INICIALMENTE EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA
4-DIC-13
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA
10-JUNIO-14.
TALARRUBIAS 30-JULIO-14.
EL SECRETARIO,
Fdo.: JOSE SIMANCAS PRIETOS

16 ENE

Introducción

Promotor

El Ayuntamiento de Talarrubias solicita a la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio de las Mancomunidades de Cijara y Siberia, la redacción de esta modificación.

Planeamiento vigente

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio es la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales, aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura el 14 de Marzo de 1995, y publicada en el DOE el 24 de Agosto de 1995.

Desde su aprobación y publicación, se han tramitado 15 modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias, de las cuales 12 están vigentes.

El último refundido publicado extraído del SiGCAT corresponde a la Modificación M.011 (año 2012) que engloba las modificaciones que han sufrido las NN.SS hasta la fecha.

Base documental utilizada

La documentación utilizada para redactar este informe ha sido:

1. Consulta sobre el planeamiento vigente de Talarrubias (Badajoz), obtenidos del SIGCAT de la DGUOT de la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura.
2. Cartografía digital en formato vectorial proporcionada por la Junta de Extremadura.
3. Archivos del Ayuntamiento de Talarrubias.

Normativa urbanística aplicable

- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LSOTEX).
- Reglamento de Planeamiento de Extremadura Decreto 7/2007 de 23 de enero (en adelante RPEx)
- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Talarrubias (en adelante NN.SS).

Documentación aportada

Esta propuesta de innovación consta de los siguientes documentos:

- Memoria Informativa y Justificativa.
- Planos de Información y Ordenación.

APROBADO INICIALMENTE EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA
4-DIC-13
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA
10-JUNIO-14
TALARRUBIAS, 30-JUNIO-14
EL SECRETARIO,
Fdo.: JOSÉ SUANCES FRUTOS

MUNICIPIO DE TALARRUBIAS (BADAJOZ)

Salida 30 ABR 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rubio Cordero

16 DIC 2015

Memoria Informativa y Justificativa

Memoria informativa

Ámbito de la modificación

La modificación que se plantea afecta a los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución 7, delimitada por las actuales Normas Subsidiarias y cuya superficie es de 16.413 m²:

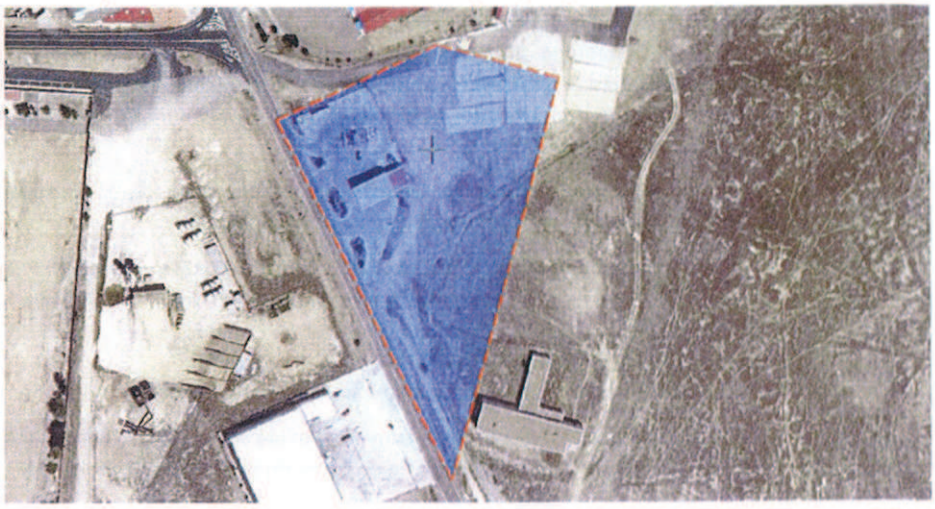


Gráfico 1. Foto aérea del ámbito

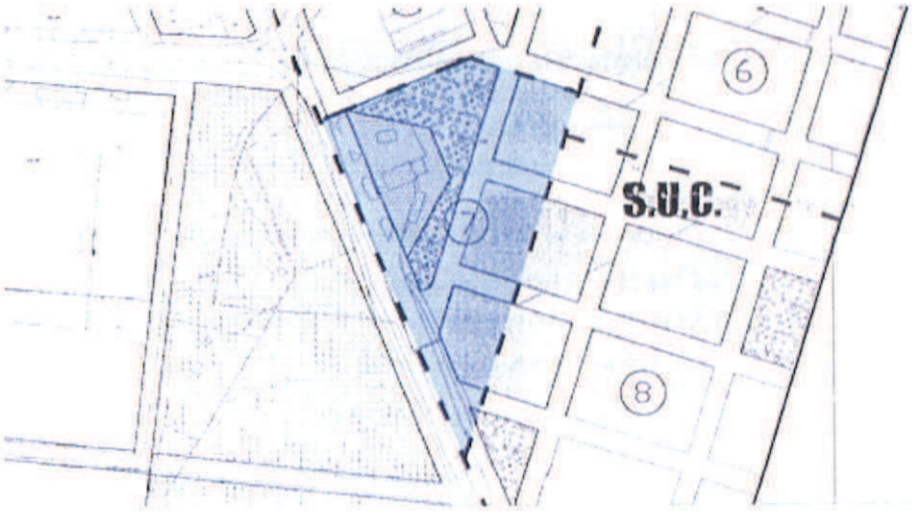


Gráfico 2. Delimitación actual de la UE 7 en las NN.SS

Objetivos de la modificación

Los objetivos de la presente modificación son los siguientes

1. **Redelimitación de la UE-7**, excluyendo los terrenos que con anterioridad a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias, cumplían las condiciones para ser considerados Suelo Urbano Consolidado (SUC).
2. **Modificación de la calificación** de parte de los terrenos excluidos de la UE 7, cambiando el uso de zona verde a equipamiento, en coherencia con la calificación de los terrenos contiguos
3. **Homologación de la unidad UE-7 resultante** para, conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera de la Ley 9/2010, adaptarla íntegramente al nuevo régimen jurídico de la Ley y a los estándares mínimos previstos en el artículo 74 de la TSOTEX.

APROBADO INICIALMENTE EN SESIÓN DE PLENO
4-DIC-13
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN DE PLENO
16-JUNIO-14
TALARRUBIAS, 30-JUNIO-14
EL SECRETARIO
Fdo.: JOSÉ SIMANCAS FRUTOS

Diagnóstico del planeamiento vigente

Los terrenos afectados por la modificación tienen la clasificación de **Suelo Urbano**, en la categoría de *"Áreas remitidas a desarrollo posterior"* conforme a la definición contenida en el artículo 2.1.1.B, que las define como *"aquellas que precisan algún mecanismo de planeamiento o gestión previo a la edificación"*. A este respecto, cabe señalar que las Normas Urbanísticas de Talarrubias distinguen dos áreas de suelo urbano: la ya mencionada, y *"Áreas plenamente ordenadas"*, que son aquellas *que no precisan planeamiento desarrollo y/o gestión previa a la edificación*

No se considera necesario introducir cambios en el articulado de la Normativa Urbanística, afectando la modificación propuesta únicamente a los Planos de Ordenación y a las Fichas de Desarrollo.

Antecedentes

En la actual UE-7 se incluyen terrenos ocupados por una estación de servicio que fueron clasificados por las Normas como pertenecientes al Suelo Urbano, en la categoría de *Áreas remitidas a desarrollo posterior*, cuando se trataba de instalaciones que habían obtenido las autorizaciones preceptivas y que contaban con los servicios básicos exigibles para merecer la consideración de SUC.

Debe añadirse que las normas delimitaron erróneamente el perímetro ocupado por la gasolinera, al no incluir en el mismo la esquina norte de forma triangular, asignándole a parte de estas instalaciones un uso dotacional (zona verde) como se refleja claramente en la los cartografía empleada en los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias.

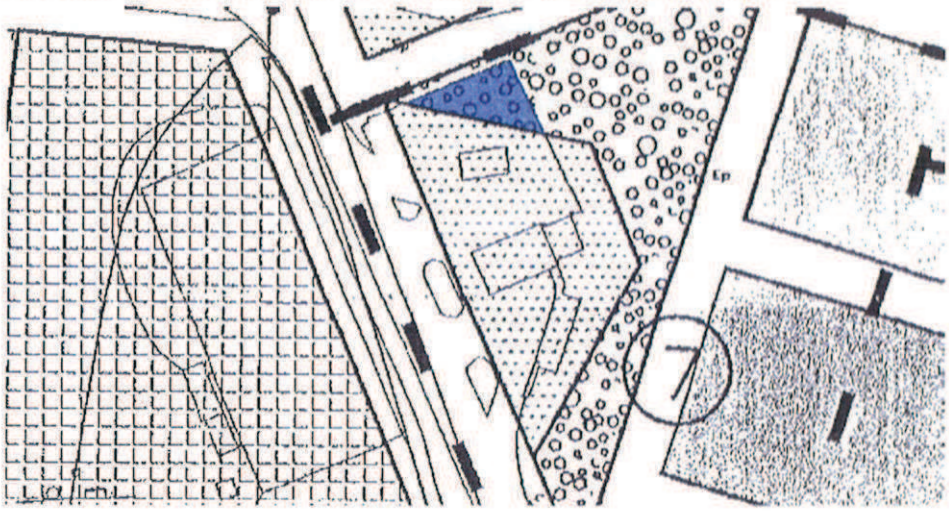


Gráfico 3. Instalaciones existentes en cartografía de NN.SS vigentes

JUNTA DE EXTREMADURA
[illegible]
Fecha 2 0 ABR 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rubio Cordero

APROBADO INICIALMENTE EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA
4-DIC-13
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA
10-JUNIO-14
TALARRUBIAS, 30-JULIO-14
EL SECRETARIO,
Fdo.: JOSÉ SIMANCAS FRUTOS

16 ENE 2015

Contenido de la modificación

1. Redelimitación de la UE-7

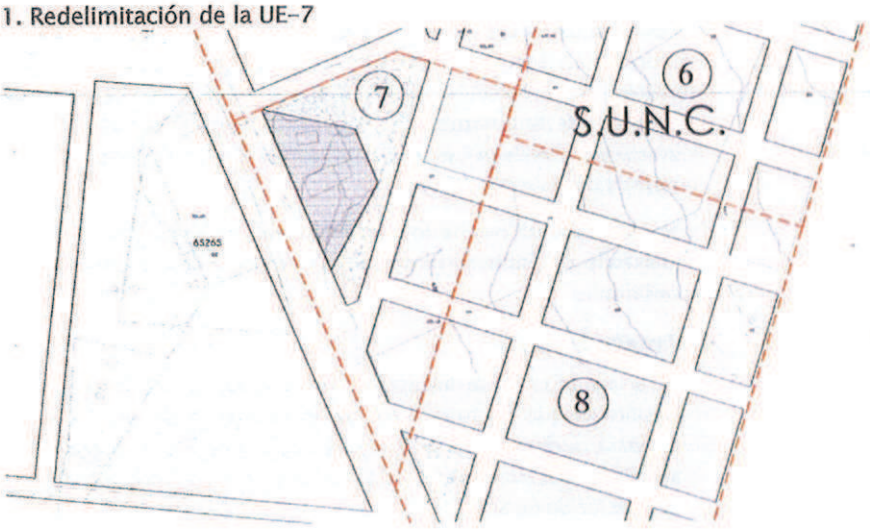


Gráfico 4. Delimitación actual de la UE-7

Se pretende con esta redelimitación la exclusión de los terrenos que a la entrada en vigor del planeamiento vigente estaban ocupados en parte por las instalaciones de una estación de servicio ya existente, como se observa en la cartografía empleada en la redacción de las NN.SS (grafico 2) de titularidad privada como se acredita más adelante, así como una franja de propiedad municipal con la misma calificación según el planeamiento vigente.

El perímetro de la UE-7 redelimitada quedaría como muestra el siguiente gráfico:

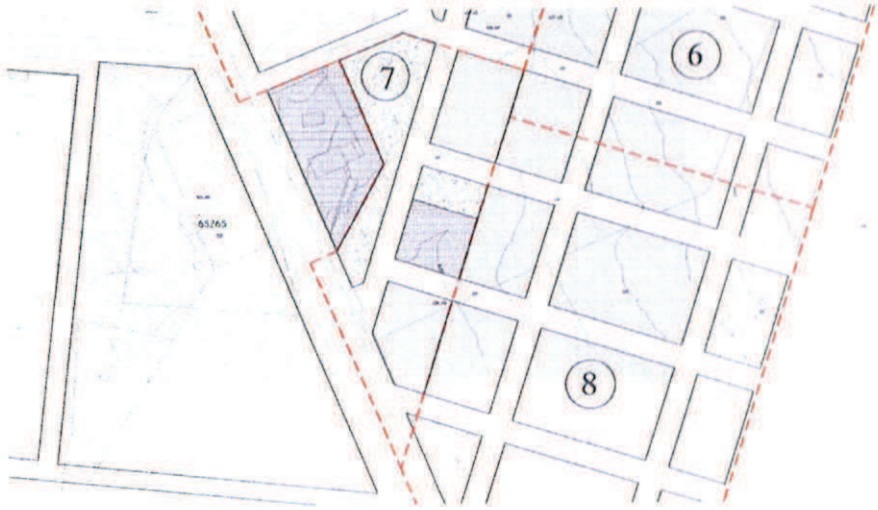


Gráfico 5. Redelimitación de la UE-7

2. Modificación de la calificación de parte de los terrenos excluidos.

Se modifica el uso del triángulo superior situado al norte de los terrenos excluidos de zona verde a equipamiento, en coherencia con el uso atribuido al resto de terrenos contiguos. El cambio se limita a plasmar el uso que los mismos tenían a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias y que conservan actualmente.

APROBADO INICIALMENTE EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA
4-Dic-13.
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA
10-Junio-14.
TALARRUBIAS 30-Octubre-14.
EL SECRETARIO
Fdo.: JOSÉ SIMANCAS FRUTOS

VISADO 2015

3. Homologación de la UE-7 resultante y establecimiento de la ordenación detallada de ésta

En aplicación de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 9/2010, la presente modificación homologa dicha unidad a los estándares mínimos previstos en el artículo 74 de la LSOTEX como se refleja en el cuadro siguiente

	Superficie unidad	Superficie lucrativa	Edificabilidad máxima	Zonas verdes	Equipamientos
UE-7 redelimitada	12.013 m²	3.293,68 m²	5.599,25 m² (1)	3.322,94 m²	1120,00 m²

Notas 1. Edificabilidad máxima calculada para una coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela de 1.7 m2T/m2s para la zona de ordenanza "residencial unifamiliar"

La nueva ordenación detallada cumple sobradamente a los estándares mínimos de calidad del artículo 74 de la LSOTEX, siendo las reservas dotacionales de 4.442,94 m2.

La previsión del número de aparcamientos será de 1 plaza por cada 100 m2 de uso residencial, de las cuales al menos la mitad tendrán carácter público, anexas al viario, esto es, 56 plazas, 23 de ellas públicas.

Deberá destinarse a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública el suelo suficiente para materializar el 40% de la edificabilidad residencial total, esto es, 2.239,70 m2 de techo.

APROBADO INICIALMENTE EN SESIÓN DE PLENO DE ...
4-DIC-13.
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN DE PLENO DE ...
10-JUNIO-14
TALARRUBIAS, 30 JULIO-14.
EL SECRETARIO,
Fdo.: JOSÉ SIRANCAS FRUTOS

JUNTA DE EXTREMADURA
... Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo ... Junta de Extremadura ... en la sesión de
Mérida 30 ABR 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Cardeña

16 Ene

Memoria justificativa

Normativa aplicable

Se redacta la presente innovación del Plan General Municipal de Castilblanco siguiendo los criterios establecidos en:

A) Ley 15/2001, de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, entre los que se mencionan:

- Artículo 75 en referencia a la documentación que debe contener un instrumento de Planeamiento.
- Artículo 76 y 77, en cuanto a la competencia para la formulación y aprobación del planeamiento urbanístico y su tramitación,
- Artículo 80 "Régimen de innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística".
- Artículo 82 en cuanto a modificación de los planes de ordenación urbanística.

B) Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura:

- Artículo 102 y 104 en cuanto a la modificación de las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Artículo 105 en cuanto a condicionantes para la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Artículo 106 en referencia a la documentación de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

Justificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en la LSTOEX y RPEX para las innovaciones de los instrumentos de planeamiento.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 106 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, en la Memoria de las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística deben justificarse los siguientes extremos:

Justificación de la mejora de la ordenación del ámbito (art. 106.1.a)

En lo relativo a la ordenación del ámbito, la modificación propuesta altera la ordenación prevista en las NN.SS en el cambio de ubicación y calificación de los terrenos de forma triangular ya referidos de una 560 m2 de superficie (325 m2 de titularidad privada más 235 m2 de titularidad municipal), a los que las normas asigna un uso dotacional zona verde. Con independencia de que se dedique un apartado concreto a la justificación del cumplimiento de los requisitos establecidos por el Consejo Consultivo de Extremadura (en adelante CCEx), el cambio de uso de esta zona verde se limita a plasmar una situación preexistente a la entrada en vigor de las actuales NN.SS sin que altere en lo fundamental la ordenación prevista para el ámbito. La nueva ubicación de la superficie destinada a zona verde resulta más convenientemente al situarse en una manzana completa junto a otros usos equipamentales creando así una unidad dotacional completa que facilita el acceso de los ciudadanos a la misma, contribuyendo a una distribución más coherente y racional de los usos dentro de esta unidad de actuación. Además, al ubicarse contigua a la unidad de actuación UA 8, que deberá homologarse con carácter previo a su desarrollo (DTI[a] Ley 9/2010), permitirá, en su caso, una más correcta articulación de la red de zonas verdes de carácter local asegurando la racionalidad, coherencia, calidad y funcionalidad de las mismas.

En cuanto a la operación de redelimitación de la UE-7, esta no supone una alteración de la ordenación prevista en las NN.SS en cuanto a los usos del suelo, por lo que no se considera necesaria su justificación en este apartado.

En lo referente a la homologación (en aplicación de la DTI[a] de la Ley 9/2010) y establecimiento de la ordenación detallada, la justificación de este extremo debe ser puesta en relación con lo expuesto en el párrafo primero de este apartado. Los cambios en la ordenación se limitan a destinar una manzana completa a usos dotacionales, tanto equipamientos como zonas verdes en detrimento del uso residencial, creando un espacio

APROBADO INICIALMENTE EN LA SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 4-DIC-13
APROBADO PROVISIONALMENTE EN LA SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 16-JUNIO-14
TALARRUBIAS 30-JUNIO-14
EL SECRETARIO
Fdo.: JOSÉ SIMANCAS FRUTOS

urbano con destino dotacional público en posición de centralidad dentro del ámbito, mejorando la ordenación respecto del conjunto del barrio.

Justificación de la mejora pretendida en relación a las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio (Art. 106.1.b)

El cambio de uso de la pequeña porción de zona verde no puede considerarse que suponga una alteración de las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio. Lo mismo puede decirse de la redelimitación de la unidad de ejecución y de la modificación de su ordenación detallada.

Justificación de la innovación en relación a las determinaciones del artículo 74 de la LSOTEX y 27 al 30 del RPEX (art. 106.1.c)

En relación a la modificación de la ordenación detallada de la UE-7, debe señalarse que el objetivo es precisamente su adaptación a los estándares mínimos de coherencia y calidad urbana fijados en los citados artículos de la LSOTEX y RPEX, como queda justificado en el cuadro siguiente

	Superficie unidad	Superficie lucrativa	Edificabilidad máxima	Zonas verdes	Equipamientos
LSOTEX (Art.74)			*0.7 m²T/m²s* 8.409,10 m²	*10 % sup* 1.201,30 m²	*0.20 m²S/m²T* 1119,85 m² (2)
UE-7 redelimitada	12.013 m²	3.293,68 m²	5.599,25 m² (1)	3.322,94 m²	1120,00 m²

Notas 1. Edificabilidad máxima calculada para una coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela de 1.7 m2T/m2s para la zona de ordenanza "residencial unifamiliar"

2. Reserva de equipamientos calculado sobre la edificabilidad máxima materializable (5.599,25 m²)

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 30 ABR 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Nieto Cordero

Las zonas verdes resultantes cumplen con los requisitos establecidos en el artículo 30, ajustándose a las categorías "Áreas de juego", permitiendo la inscripción de un círculo de 12 metros de diámetro, y siendo su superficie superior a 200 m2, y "Jardines", de superficie mayor de 1000 m2 y círculo inscrito de 30 m.

APROBADO INICIALMENTE EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA
4-Dic-13
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA
10-Junio-14
TALARRUBIAS, 30-Junio-14
EL SECRETARIO,
Fdo.: JOSÉ SIMANCAS FRUTOS

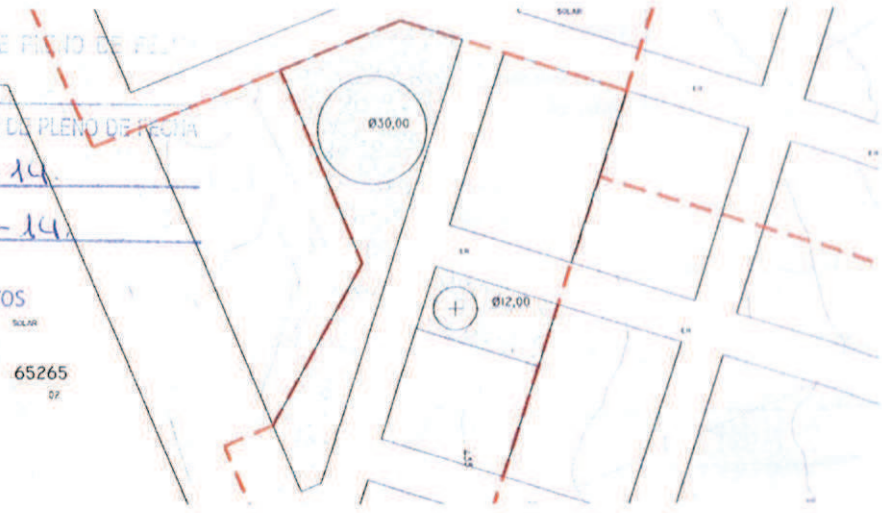


Gráfico 6. Categorías de zonas verdes

Justificación del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 82 de la LSOTEX y 103 y 104 del RPEX

La Normativa Urbanística de las NN.SS. de Talarrubias, en su artículo 1.5 distingue entre los supuestos de revisión y modificación, recogiendo los correspondientes a la revisión en el artículo 1.5.3, no incluyéndose el objeto de esta modificación entre los supuestos mencionados. La innovación propuesta se enmarca dentro de lo establecido en el artículo

16 Jul 2015

1.5.5 de las NUR que las define como las "*variaciones o alteraciones de alguno de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes*"

La innovación propuesta no supone una reconsideración total de la ordenación establecida por las NN.SS. ni de las determinaciones de la ordenación estructural que supongan una alteración de las características del modelo territorial adoptado por las mismas.

La presente innovación no supone ningún incremento de la superficie de suelo con clasificación que legitime actuaciones de urbanización.

Por lo dicho la innovación propuesta tiene el carácter de Modificación, de acuerdo con el contenido del artículo 82 en relación con el 81 de la LSOTEX.

Justificación del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 80 de la LSOTEX y 105 del RPEX.

Para un mejor análisis del contenido de la modificación propuesta en relación a los artículos mencionados, se ha considerado conveniente examinar por separada la concurrencia de los requisitos legalmente exigible para cada una de las operaciones urbanísticas descritas, sin perjuicio de las relaciones existentes entre ellas.

En relación al cambio de ubicación de la zona verde

La modificación propuesta desafecta terreno destinado a zona verde, destinándose una superficie mayor a la desafectada a esta uso al establecerse la ordenación detallada de la UE-7 como resultado de la homologación de ésta, por lo que debe considerarse cumplido el requisito recogido en el artículo 80.2 de la ley 15/2001 al mantenerse la proporción y calidad de las dotaciones públicas sin que se incremente el aprovechamiento lucrativo conjunto del ámbito manteniéndose la proporción entre éste y las dotaciones públicas.

Valga lo dicho en relación a lo establecido en el artículo 105.3 del RPEX. A este respecto y si bien la zona verde afectada por la modificación se incluye dentro de la ordenación detallada correspondiente a la UE-7, por lo que a juicio de este equipo redactor pudiera no ser necesario obtener el informe favorable del Consejo Consultivo de Extremadura en ampliación estricta de lo dispuesto en el artículo 80.3 que se refiere expresamente a zonas verdes o espacios libres incluidos en la ordenación estructural, en la presente modificación se han respetado escrupulosamente los criterios que con relación a la modificación de zonas verdes de carácter estructural se han establecido tanto por la Jurisprudencia como por el Consejo Consultivo de Extremadura.

Estos requisitos han sido establecidos por el Consejo Consultivo en el Dictamen Nº 336/2008 entre otros:

> "*..., con carácter general, es requisito esencial e imprescindible para poder proceder a la modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que no se afecte disminuyendo la superficie total del municipio destinada a zona verde, minoración que debe valorarse bajo un cuádruple criterio:*
>
> *1.-El absoluto que se traduce en no menos metros cuadrados,*
>
> *2.-El relativo que significa no menos metros de zonas verdes por vivienda*
>
> *3.-El cualitativo que implica y exige que el emplazamiento de las zonas verdes sea equiparable antes y después de la modificación en cuanto a accesibilidad y posibilidad real de disfrute público.*
>
> *4.- Por último, la económica que supone que la nueva zonificación respete el equilibrio público y privado en el reparto de beneficios y cargas, que es la piedra angular, como hemos dicho, de la moderna propiedad fundaria urbana y que se traduce que el cambio de ubicación no se haga a expensas de patrimonio público o social en beneficio de intereses privados...*"

Los criterios enumerados si bien se han mantenido en dictámenes más recientes (Dictamen nº 5/2013, de 10 de enero de 2013), se estructuran de forma ligeramente diferente, agrupándose los tres primeros en un análisis cuantitativo y morfológico, añadiéndose un criterio puramente espacial, que exige una cierta proximidad en las antiguas y nuevas zonas

APROBADO INICIALMENTE EN ESTA SESIÓN DE PLENO
4-DIC-13
APROBADO PROVISIONALMENTE EN ESTA SESIÓN DE PLENO
10-JUNIO-14
TALARRUBIAS, 30-JUNIO-14
EL SECRETARIO,
FDO.: JOSÉ [illegible] FRUTOS

Exp. 2015

verdes, en garantía del disfrute real de los ciudadanos y de un desarrollo armónico de la ciudad, quedando el ultimo criterio circunscrito a una perspectiva meramente económica.

La doctrina arriba expresada tiene su reflejo en la modificación en los siguientes términos:

1. El criterio absoluto se justifica con la comparación de las superficies de zona verde establecida en el planeamiento vigente correspondientes a la UE-7(3.252,92 m²) y las previstas en la modificación propuesta, que tras la redelimitación y homologación de la mencionada unidad, asciende a 3.322,94 m².

2. La redelimitación y homologación de la UE-7 da como resultado una disminución de la superficie de suelo de uso residencial de 1.543 m2 menos, lo que unido al aumenta de la superficie de zona verde, la proporción entre estas (zonas verdes y viviendas) resulta favorecida, cumpliéndose así el segundo de los requisitos arriba enunciado, esto es, el relativo. Este criterio se cumple igualmente si en lugar de entenderlo referido al número de viviendas, se hace en relación al aprovechamiento urbanístico del ámbito concernido, al disminuir el volumen edificable.

3. El cuanto al criterio cualitativo, puede observarse en la documentación gráfica de la ordenación propuesta, que la nueva zona verde planteada tiene un fácil acceso a través del viario público, sin que se produzca merma en la accesibilidad o en la posibilidad real de disfrute público. Es más, la ubicación propuesta al diseñarse una trama ortogonal en una manzana completa junto a otros usos dotacionales (equipamiento) favorece el uso y acceso de la población a la misma, resultando una mejora respecto a la ubicación anterior en una zona irregular y de difícil acceso debida a las condiciones orográficas del terreno con un desnivel pronunciado.

   La nueva ubicación de la zona verde se encuentra próxima (menos de 25 metros) de la original, con lo que se satisface plenamente el criterio espacial mencionado en el Dictamen 5/2013 ya referido.

4. En relación al criterio económico, resulta necesario examinar los antecedentes que concurren en este caso:

   - Las Normas Subsidiarias anteriormente vigentes fueron publicadas con fecha 28/05/1987.
   - Con fecha 28/04/1992, el Pleno de la Corporación Municipal acuerda "enajenar a Don Jacinto Fernández Jiménez, el siguiente bien del Ayuntamiento un terreno de 2000 m2 sito en este Termino municipal, denominado "Dehesa Mingo Nieto", junto al Cuartel de la Guardia Civil (a 150 metros), y lindando con la carretera de Talarrubias a Puebla de Alcocer, permutándoselo por el siguiente de su propiedad...". Esta permuta se protocolizó mediante escritura de Segregación y Permuta de fecha 31 de Agosto de 1992, ante el Notario de Herrara del Duque, Badajoz, Dña. Esperanza Méndez Vilchez con su número 760 de su protocolo. Debe señalarse que entre las estipulaciones de la referida escritura se establece como condición resolutoria la obligación de "llevar a efecto sobre dichos terrenos la construcción de una estación de servicio".

APROBADO INICIALMENTE EN SESIÓN DE PLENO
4-Dic-13
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN DE PLENO
10-Junio-14
TALARRUBIAS, 30-Julio-14
EL SECRETARIO
Fdo.: JOSE SIMANCAS FRUTOS

JUNTA DE EXTREMADURA
Mérida 30 ABR 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Polo Cancera

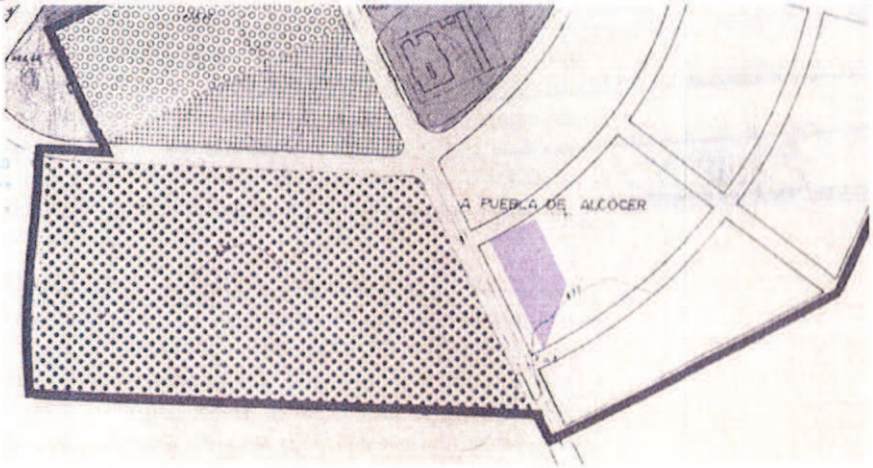


Gráfico 7. Situación de las instalaciones en NN.SS anteriores (publicadas en 1987)

- Con fecha 9/02/1993 se concede por el Pleno de la Corporación Licencia municipal de apertura de establecimiento para *la instalación de una Estación de Servicio con emplazamiento en la carretera BA-401 de Talarrubias a la C-143, P.K 0.150 (margen izquierdo).* La concesión de esta licencia así como la concesión de la de obras dentro del suelo urbano implica necesariamente que los terrenos donde se ubicaba la estación de servicio habían alcanzado la condición de suelo urbano consolidado, estando dotadas de los servicios precisos para merecer dicha consideración. Debe hacerse constar que el ámbito fue objeto de transformación urbanística, quedando ocupado por las edificaciones e instalaciones y pavimentado en su totalidad en ejecución de la licencia otorgada.
- Con fecha 7/11/1994 se concede licencia municipal e obras para la *ejecución de ampliación de tanques y surtidores*
- Con fecha 24/08/1995 se publica en el DOE la aprobación definitiva de la Revisión de las Normas subsidiarias de Planeamiento Municipal de Talarrubias, actualmente vigentes. Como puede observarse en el grafico siguiente, las instalaciones de estación de servicio autorizadas se reflejan en la planimetría utilizada, reforzando el hecho de que dichas instalaciones existían con anterioridad a la revisión de las actuales NN.SS

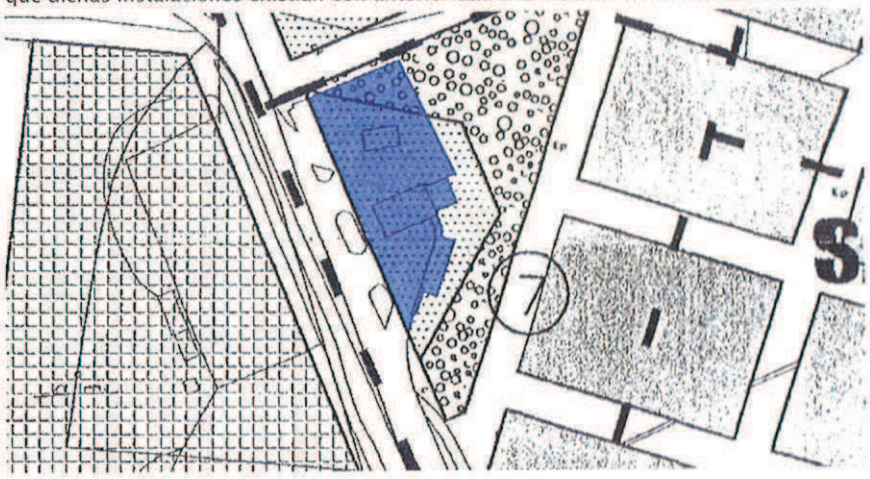


Gráfico 8. Plano de ordenación según NN.SS vigentes (1995)

- Con fecha 12/07/1997 y 28/11/1997 se otorgan Licencias de Obra y de apertura para la ampliación de tanques y establecimiento de un lavadero público de vehículos.

Como se desprende de los antecedentes, la mayor parte de los terrenos de la zona verde recalificados fueron enajenados por el ayuntamiento a los actuales titulares con la condición de que los mismos se dedicaran a la instalación de una Estación de Servicio, asumiendo los titulares el coste de urbanización de éstos. Apenas transcurridos 3 años, la revisión de las NN.SS actuales les atribuyen un uso dotacional zona verde, por lo que no parece que en este caso pueda apreciarse que el cambio de ubicación de zona verde *se haga a expensas de patrimonio público o social en beneficio de intereses privados*, sino que, por el contrario, el mantenimiento de la actual calificación de los terrenos supone un perjuicio difícilmente justificable para los titulares que adquirieron los mismos del ayuntamiento con una finalidad concreta y condicionada por la propia administración local como se refleja en la condición resolutoria ya citada. Respecto a la franjan perimetral de propiedad municipal con uso zona verde no resulta necesario justificar este aspecto porque el cambio de ubicación se realiza a terrenos de propiedad municipal.

APROBADO INICIALMENTE EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA
4-DIC-13
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA
10-JUNIO-14
TALARRUBIAS, 30-JUNIO-14.
EL SECRETARIO,
Fdo.: JOSÉ SIMANCAS FRUTOS

Como en toda innovación de planeamiento, es preciso que concurra un interés público que la justifique. Este interés público puede observarse en la mejor ubicación de la zona verde en una parcela de más fácil acceso y ubicación central que facilita un mejor disfrute de la misma por parte de los ciudadanos. Debe señalarse que las NN.SS incluyen las instalaciones de la gasolinera en el artículo 6.4.5.B (Servicios públicos, categoría 6ª, infraestructuras), siendo esta la única estación de servicio del municipio, por lo que la

disponibilidad de la totalidad del solar con este uso, sin duda redundará en una mejora de las condiciones de servicio a los ciudadanos.

En relación a la redelimitación de la UE-7

Como ya se ha dicho, los terrenos donde se ubica la gasolinera tenían la consideración de suelo urbano con anterioridad a la entrada en vigor de la Revisión de las NN.SS vigente, habiendo obtenido licencia de obra y de actividad como se refleja en esta memoria en apartados anteriores (ver gráfico 7), licencia que no hubiera podido ser otorgada si los terrenos no hubieran alcanzado la condición de solar conforme se establecía en el artículo 39 del Reglamento de Gestión Urbanística de 1978. Con la exclusión de estos terrenos de la unidad de actuación, se reconoce la situación existente en el momento de la entrada en vigor de la Revisión de las NN.SS (año 1995), que injustificadamente incluyeron la superficie ocupada por las instalaciones tantas veces mencionadas dentro de los límites de la UE-7, imponiéndose a los propietarios los deberes y cargas derivadas de esta inclusión sin que recibiera ningún beneficio por la inclusión, lo que supuso una alteración del régimen previsto en el artículo 144 del TRLS/92 y art. 36 del RGU que configuraban estas como ámbito para la equidistribución de los beneficios y cargas derivadas de la urbanización. En conclusión, con la redelimitación de la unidad de actuación se corrige una determinación de las NN.SS que pudiera considerarse errónea por lo motivos ya expuestos.

Debe recordarse que uno de los fines de la actuación pública de carácter urbanístico es impedir la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales, y puesto que, como ya se ha dicho, los terrenos excluidos de la UE-7 no obtendrían ningún beneficio de la actividad de transformación urbanística del suelo, dándose por cumplida con la redelimitación el fin de la actuación pública recogido en el artículo 5.1.e de la LSOTEX.

En relación a la homologación de la UE-7

La homologación de la UE-7 resultante de propiedad municipal íntegramente a los estándares establecidos en el artículo 74 de la LSTOEX tiene como finalidad dar cumplimiento al mandato contenido en la DT 1ª de la ley 9/2010, y supone un aumento de las reservas dotacionales con la consiguiente mejora para el bienestar de la población dando cumplimiento a los fines de la actuación pública de carácter urbanístico como son subordinar los usos del suelo al interés general definido en la ley, y vincular la utilización del mismo a un destino publico congruente con la calidad del medio urbano.

Justificación de la propuesta en relación al artículo 105.2 del RPEX

La presente modificación no reclasifica suelo no urbanizable por lo que no resulta exigible evaluación ambiental de la misma, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 6.2 incluido en el Titulo II del Decreto 54/2011

La sección 2ª del Capítulo II, en su artículo 17, prevé que el órgano ambiental decida si las modificaciones de los planes deben ser objeto de evaluación ambiental, determinando si tiene efectos significativos sobre el medio ambiente caso por caso. Para ello, el órgano promotor de la modificación debe comunicar el inicio de su tramitación y presentar al órgano ambiental un documento de inicio con la información recogida en el número 2 del mismo artículo.

Se acompaña anexo a esta memoria de modificación y en documento independiente, el mencionado documento de inicio.

APROBADO INICIALMENTE EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA
4-DIC-13
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA
10-JUNIO-14
TALARRUBIAS, 30-JUNIO-14.
EL SECRETARIO,
Fdo.: JOSÉ SIMANCAS FRUTOS

Merida 30 ABR. 2015
El Director General de [illegible] Urbanismo
Fdo.: Miguel [illegible]

En Herrera del Duque, a 16 de Mayo de 2013

OGUVAT. Cijara Siberia

José Luis Calderón Ruiz, arquitecto
Antonio L. Barroso Pozo, asesor Jurídico

16 ENE 2

Planos

01	**Situación y emplazamiento**
02	**Propuesta de redelimitación**
	Estado actual y propuesto
03	**Ordenación detallada UA-7**
	Usos
05	**Ordenación detallada**
	cotas

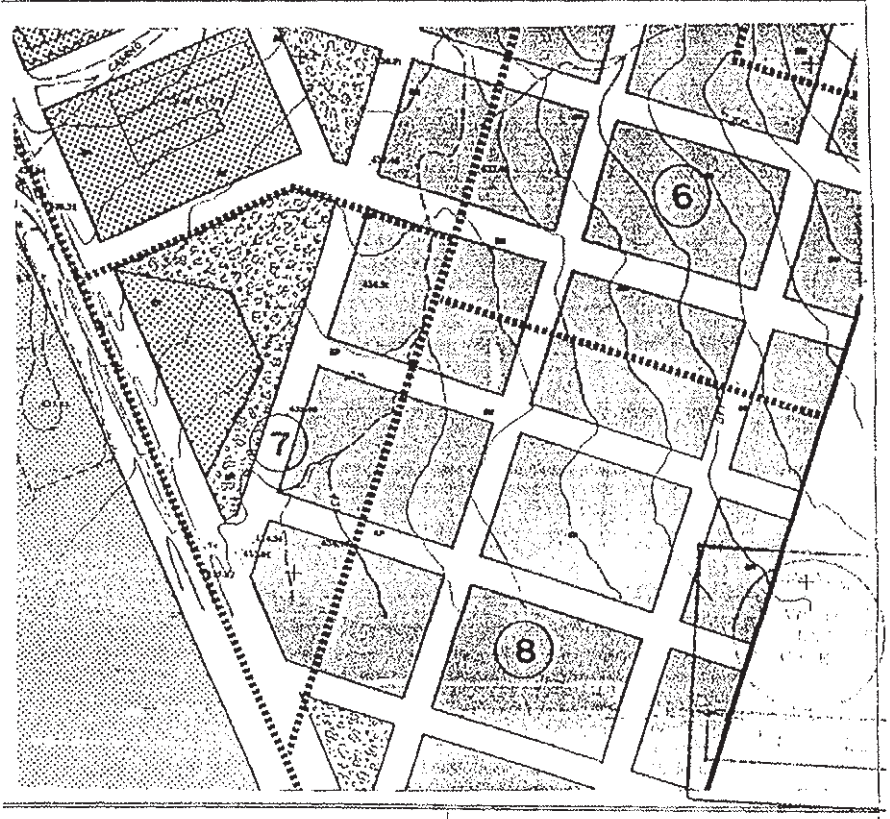
APROBADO INICIALMENTE EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA
4-DIC-13.
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA
10-JUNIO-14.
TALARRUBIAS, 30-JUNIO-14
EL SECRETARIO,
FDO.: JOSÉ SIMANCAS FRUTOS

16 ENE 2015

Anejos

Ficha actual de la UE-7

DENOMINACION	UE 7



SUPERFICIE TOTAL	16.413	m2
CESIONES MINIMAS:		
RED VIARIA	5.402	m2
ESPACIOS LIBRES	3.200	m2
EQUIPAMIENTO	2.373	m2
TOTAL CESIONES	10.975	m2
SUPERFICIE LUCRATIVA		
ZONA		m2
ZONA Resid. Unif.	5.438	m2
ZONA		m2
TOTAL S. LUCRATIVA	5.438	m2

NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS 41

OBJETIVOS:
- Ordenación del área.
- Apertura de viario de conexión.
- Creación de equipamiento.
- Creación de espacios libres y z. ver

PLANEAMIENTO Estudio de Detalle.
SISTEMA ACTUACION Compensación.
INICIATIVA Privada.

OBSERVACIONES:

APROBADO INICIALMENTE EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA
4-DIC-13
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA
10-JUNIO-14
TALARRUBIAS, 30-JUNIO-14
EL SECRETARIO,
Fdo.: JOSE SIMANCAS FRUTOS

16 ENE 2015

Anejo documental

Copia de Notificación de Licencia Municipal de apertura para la instalación de una estación de servicio de fecha 09.02.1993

Enviada por correo el día 26-2-93

AYUNTAMIENTO
DE
06640 – TALARRUBIAS
(Badajoz)

Secretaría

Expte.
Ref. Nº Salón: 3/92

NOTIFICACION

Tengo el honor de comunicarle que por resolución de Pleno de esta Corporación Municipal de fecha 09 de febrero de 199 3, relacionado con Licencia Municipal de Apertura Establecimientos se ha dispuesto lo siguiente:

"Dada cuenta del expediente que se instruye a instancia de Don Jacinto FERNANDEZ JIMENEZ, solicitando Licencia Municipal de Apertura para la instalación de una Estación de Servicio, con emplazamiento en la carretera BA-401 de Talarrubias, a la C-413 Pk-0,150 (margen izquierdo).
Considerando: Que cumplidos los trámites prevenidos y aportados los informes de los técnicos competentes, aparece acreditado que el emplazamiento de la actividad y las circunstancias de todo orden que la caracterizan, sí están de acuerdo con las Ordenanzas Municipales.
Considerando: Que en la misma zona de ubicación de la actividad, o en sus proximidades no existen otras actividades análogas que puedan producir efectos aditivos, por unanimidad acuerda:
Emitir su informe en el sentido de que, a su juicio sí procede conceder la Licencia que se solicita y que se remita el expediente completo a la Consejería de Sanidad y Consumo, Comisión de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, siempre que cuente con la autorización de todos os organismos con competencia en la materia.----------

Contra dicho acuerdo podrá Vd. interponer recurso de reposición ante el Pleno Corporativo en el plazo de quince días, a contar desde el siguiente al que reciba esta notificación y contra su resolución, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso de la Audiencia Territorial durante el plazo de dos meses, si dicha resolución fuera expresa y si no lo fuere, durante un año a partir de la presentación del recurso de reposición, ello sin perjuicio de que Vd. utilice cualquier otro medio de impugnación que crea oportuno.

Talarrubias, a 26 de febrero de 199 3
El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE TALARRUBIAS SECRETARIA

Recibí el duplicado:
..... de ..... de 199....

Sr. D. JACINTO FERNANDEZ JIMENEZ, c/. Condestable 6-1º Puerta 1.
28700 -SAN SEBASTIAN DE LOS REYES- (Madrid)

APROBADO INICIALMENTE EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA
4-DIC-13
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA
10-JUNIO-14
TALARRUBIAS 30 JUNIO-14
EL SECRETARIO
Fdo.: JOSÉ SEVILLANO FRUTOS

16 FEB 2015

Copia de Certificado del Secretario Titular del Ayuntamiento de Talarrubias de fecha 28 de Abril 1992 (Enajenación de terrenos a favor de Don Jacinto Fernández Jiménez)

AYUNTAMIENTO
DE
06640 – TALARRUBIAS
(Badajoz)

REGISTRO SALIDA
Núm. .....
Ref. .....
Fecha .....

DON JOSE SIMANCAS FRUTOS; SECRETARIO TITULAR DEL AYUNTAMIENTO DE TALARRUBIAS (Badajoz)

C E R T I F I C O : Que en la sesión extraordinaria celebrada por el Pleno de esta Corporación Municipal, el día veintiocho de abril de mil novecientos noventa y dos, se adoptó, entre otros, el acuerdo que copiado literalmente dice lo siguiente:----------
"Examinado el expediente incoado para la permuta de un terreno del Ayuntamiento, con otro de Don Jacinto FERNANDEZ - JIMENEZ, y
ATENDIDO que queda justificada la necesidad del terreno propiedad de Don Jacinto FERNANDEZ JIMENEZ, para llevarse a cabo las obras de construcción de una Residencia de Ancianos, programadas por este Ayuntamiento, conforme al proyecto técnico redactado por el Aparejador Municipal, siendo la permuta con el bien de propios del Ayuntamiento la forma más viable de conseguirlo (al carecer el Ayuntamiento de medios económicos para adquirirlo y el bien municipal no tener una utilización socio-económica adecuada a su aprovechamiento - urbanístico, no siendo de especial necesidad para ningún uso o servicio público.)
ATENDIDO que el bien del Ayuntamiento calificado de patrimonial se valora en **cuatro millones (4.000.000) de pesetas**, y que el terreno que se pretende adquirir se valora en cuatro millones (4.000.000) de pesetas, por lo que la diferencia entre los bienes que se permutan es del 0 por 100 del que lo tiene mayor, y, por tanto, dentro de los límites legales exigibles.
ATENDIDO que los recursos ordinarios del presupuesto general ascieden a **ciento ochenta y cuatro millones trescientas setenta y dos mil doscientas setenta y tres (184.372.273)** - pesetas, por lo que el valor de los bienes no alcanza el 25 por 100 de esta cifra, no haciéndose precisa la previa autorización de la Comunidad Autónoma, vistos los artículos 109, 112 y 118 del Reglamento de Bienes y con Base en las atribuciones conferidas por el artículo 123 del R.O.F., el Pleno de la Corporación, por unanimidad de todos sus miembros presentes acuerda:
Primero.- ENAJENAR a Don Jacinto FERNANDEZ JIMENEZ, el siguiente bien del Ayuntamiento un terreno de 2.000 m^2 sito - en este término municipal, denominado Dehesa "Mingo Nieto", junto al Cuartel de la Guardia Civil (a 150 metros), y lindando con la carretera de Talarrubias a Puebla de Alcocer, permutándoselo por el siguiente de su propiedad: un terreno

APROBADO INICIALMENTE EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA
4-DIC-13
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESION DE PLENO DE FECHA
10-JUNIO-14
TALARRUBIAS, 30-JUNIO-14
EL SECRETARIO,
Fdo.: JOSE SIMANCAS FRUTOS

AYUNTAMIENTO
DE
06640 – TALARRUBIAS
(Badajoz)

REGISTRO SALIDA
Núm. .....
Ref. .....
Fecha .....

sito en éste término municipal, denominado Dehesa "Mingo -- Nieto", junto al Cuarte de la Guardia Civil (a 50 metros) y lindando con la carretera de Talarrubias a Puebla de Alco-- cer.
Segundo.- Del expediente incoado al efecto, antes de la a-- dopción del acuerdo resolutorio, se dará cuenta a la Direc- ción General de Administración Local, competente de la Comu nidad Autónoma, en cumplimiento de lo preceptuado en el ar- tículo 109 del Reglamento de Bienes.
Si en el plazo de quince días, contados a partir de la re-- cepción de la comunicación del acuerdo, la Comunidad Autóno ma no requiere al Ayuntamiento se proseguirán las actuacio- nes adoptándose el acuerdo pertinente en el que se faculta- ría al Alcalde para que, en nombre y representación del A-- yuntamiento, suscriba la correspondiente escritura pública de enajenación mediante permuta.
Y para que así conste y surta los efectos oportunos ante la Consejería de la Presidencia y Trabajo, Dirección General - de Administración Local, expido la presente certificación, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, - Don Pedro LEDESMA FLORES, en Talarrubias, a veintiocho de - abril de mil novecientos noventa y dos.

Vº Bº
El Alcalde,

AYUNTAMIENTO DE TALARRUBIAS (Badajoz) ALCALDE

APROBADO INICIALMENTE EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA
4-DIC-13
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA
10-MARZO-14.
TALARRUBIAS, 30-MARZO-14.
EL SECRETARIO,
Fdo.: JOSÉ SIMANCAS FRUTOS

Refundido de la modificación

Plano 2.00. Ordenación y gestión del suelo urbano. Usos, alineaciones y alturas

Plano 2.04. Ordenación y gestión del suelo urbano. Alineaciones y rasantes

Ficha UE-7 (Modificada)

APROBADO INICIALMENTE EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA
4-DIC-13
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN DE PLENO DE FECHA
10-JUNIO-14.
TALARRUBIAS, 30-JUNIO-14.
EL SECRETARIO,
Fdo.: JOSE SIMANCAS FRUTOS

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
en su sesión de
Mérida
30 ABR 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rubio Cordero

16 ENE 2015