DILIGENCIA:
Aprobación inicial 20/07/2016
Aprobación provisional 29/09/2016
LA SECRETARIA

Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual



MODIFICACIÓN 1/2016 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LA GARROVILLA (BADAJOZ)

Modificación del artículo 36.d. Uso industrial y del artículo 45. Cubiertas

PROMOTOR	Excmo. Ayuntamiento de La Garrovilla (BADAJOZ)

EQUIPO REDACTOR	OGUVAT Vegas Bajas y Lácara-Los Baldíos Soledad Martín-Pérez Aparicio_arquitecta Sheila García Moreno_arquitecta técnica Juan Francisco Carrasco Coronado_delineante

FECHA	Junio 2016

18 OCT 2016

DILIGENCIA:
Aprobación inicial 20/07/2016
Aprobación provisional 29/09/2016
LA SECRETARIA
Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual

1. DATOS GENERALES

1.1. Peticionario
1.2. Encargo
1.3. Antecedentes urbanísticos

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

3.1. Justificación de la modificación pretendida.

3.2. Justificación de la innovación respecto a las determinaciones de los artículos 27-30 del RPLANEX y 74 de LSOTEX.
3.3. Justificación de la innovación respecto a las determinaciones de los artículos 103-105 del RPLANEX; y artículos 80 y 82 de LSOTEX.
3.4. Evaluación Ambiental estratégica de la modificación puntual. Justificación de los artículos 38 y 49 de la Ley 16/2015, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

4. ARTICULADO Y DOCUMENTACIÓN GRÁFICA AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN.

5. TRAMITACIÓN

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 oguvat.vblb@gmail.com 924.10.55.62

18 OCT 2016

DILIGENCIA:
Aprobación inicial 20/07/2016
Aprobación provisional 29/09/2016
LA SECRETARIA
Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual

1. DATOS GENERALES

1.1. Peticionario

El presente documento tiene por objeto la redacción de una Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de La Garrovilla. La modificación se realiza a petición del Excmo. Ayuntamiento de la citada localidad, con domicilio a efecto de notificaciones en la Plaza de la Libertad, número 1, C.P. 06480 de La Garrovilla (Badajoz).

Actúa en su nombre y representación, D. José Pérez Romo, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Garrovilla.

1.2. Encargo

El encargo se realiza al equipo técnico de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio (en adelante OGUVAT) dependiente de las Mancomunidades Integrales de Municipios Vegas Bajas y Lácara-Los Baldíos, con sede en la calle Hernán Cortés nº 1 de La Roca de la Sierra, C.P. 06190.

1.3. Antecedentes urbanísticos

El planeamiento actualmente en vigor en el municipio, consiste en Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales (en adelante NNSS) aprobadas definitivamente mediante resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 12 de abril de 2005 (DOE nº 86 de 26 de julio de 2005), que entraron en vigor al día siguiente de su publicación.

A este documento se le deben sumar cuatro modificaciones puntuales de las Normas citadas, y que se reflejan en la siguiente tabla:

MODIFICACIONES VIGENTES	APROBACIÓN DEFINITIVA	PUBLICACIÓN EN DOE
Mod. nº 1_ consiste en la recalificación, de suelo no urbanizable de especial protección a suelo no urbanizable de uso común, de terrenos sitos al norte del núcleo urbano, con objeto de ampliar los usos permitidos	Resolución de 20 de junio de 2007	Nº 9 de 15/01/2008
Mod. nº 2_ consistente en la reclasificación de suelo no urbanizable de protección de llanos a suelo urbanizable de uso industrial, creándose el Sector 5, de terrenos sitos junto al paraje "Las Jarillas".	Resolución de 28 de Mayo de2009	Nº 189 de 30/09/2010

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés. 1. La Roca de la Sierra 06190 oguvat.vblb@gmail.com 924.10.55.62

Mod. nº 3_ consistente en modificar los artículos 78 y 82 de la normativa urbanística referente al suelo no urbanizable.	Resolución de 27de noviembre de 2008	Nº 55 de 20/03/09
Mod nº4_consistente en introducir nuevo uso en el suelo no urbanizable SNU-2 "Protección de cerros y lomas": extracción y explotación de recursos.	Resolución de 15 de julio de 2010	Nº 251 de 31/12/2010
Mod nº5_ consistente en redefinir varias condiciones edificatorias en suelo urbano	Resolución de 27 de septiembre de 2012	Nº 234 de 04/12/2012

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación afecta a articulado y tiene un doble objeto, por un lado se pretende actualizar el contenido y definición del *uso industrial*, dentro de la regulación de usos que hacen las normas urbanísticas vigentes y por otro, ampliar los acabados y revestimientos permitidos en las cubiertas.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

3.1. Justificación de la modificación pretendida.

3.1.1. Objetivo nº 1: Actualizar contenido y definición del uso industrial

Actualmente las normas subsidiarias articulan la regulación de los usos en el suelo urbano, en el *Capítulo 2.- Regulación General de Usos* del *Título Cuarto. Condiciones generales de edificación y uso del suelo*, estableciendo en el artículo 36, seis categorías, *Residencial, Oficina y Servicios, Industrial, Institucional y Público* y *Garaje y Aparcamiento*. Pues bien, uno de los objetos de la presente modificación se centra en actualizar la definición del uso Industrial que a su vez se divide en tres categorías:

- *Categoría primera: Sin molestias para la vivienda*
  Son actividades de carácter artesanal o familiar que ocupan una superficie útil máxima de 100 m² con una potencia total instalada inferior a 10 kw y un nivel máximo de ruido de 40 Db.
- *Categoría segunda: Industria ligera*

DILIGENCIA:
Aprobación inicial 20/07/2016
Aprobación provisional 29/09/2016
LA SECRETARIA
Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 oguvat.vblb@gmail.com 924.10.55.62

18 OCT 2016

Incluye industrias con una superficie construida de hasta 1.000 m²

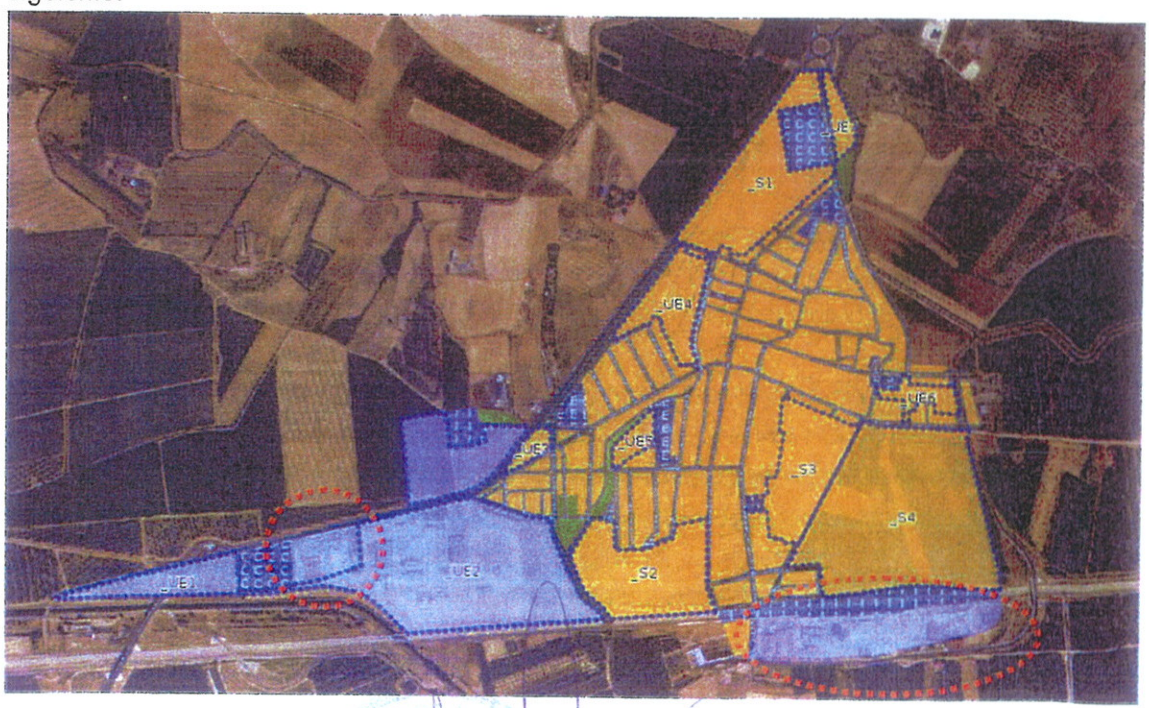
- *Categoría Tercera: Industria media*
  Incluye industrias sin límite de superficie construida

Que se pueden dar en dos situaciones diferentes:

- *Situación 1: en planta baja de edificios*
- *Situación 2: en edificios independientes*

En primer lugar, hay que observar que existen multitud de actividades de tipo industrial que no pueden considerarse de carácter artesanal o familiar pero que tampoco pueden considerarse como industria ligera, según las definiciones establecidas en las normas subsidiarias, más aún cuando las condiciones establecidas para las actividades de la categoría primera son tan restrictivas (máximo de 100 m², potencial total instalada 10 Kw, ...) basta tener en cuenta el amplio abanico que existe entre las industrias de 100 m² construidos como máximo y las de 1.000 m² que se corresponderían según las normas con una industria ligera.

Si analizamos la calificación del suelo según las normas subsidiarias vigentes, tendríamos lo siguiente:



DILIGENCIA:
Aprobación inicial 20/07/2016
Aprobación provisional 29/09/2016
LA SECRETARIA

Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y tiétar – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 oguvat.vblb@gmail.com 924.10.55.62

Uso de equipamiento (Otros equipamientos)
Uso de equipamiento sanitario asistencial
Uso de equipamiento de infraestructuras y servicios urbanos
Uso de equipamiento educativo
Uso de equipamiento cultural deportivo
Uso de equipamiento administrativo institucional
Uso de zonas verdes y espacios libres
Uso de comunicaciones
Otras dotaciones
Uso terciario
Uso industrial
Uso residencial
Suelo industrial (categoría 2 y categoría 3) no incluido en unidad de ejecución

Esquema del IDEEX. Elaboración propia

Zona calificada como industria ligera, no incluida en unidad de actuación.
Carretera EX109 de Mérida a Montijo



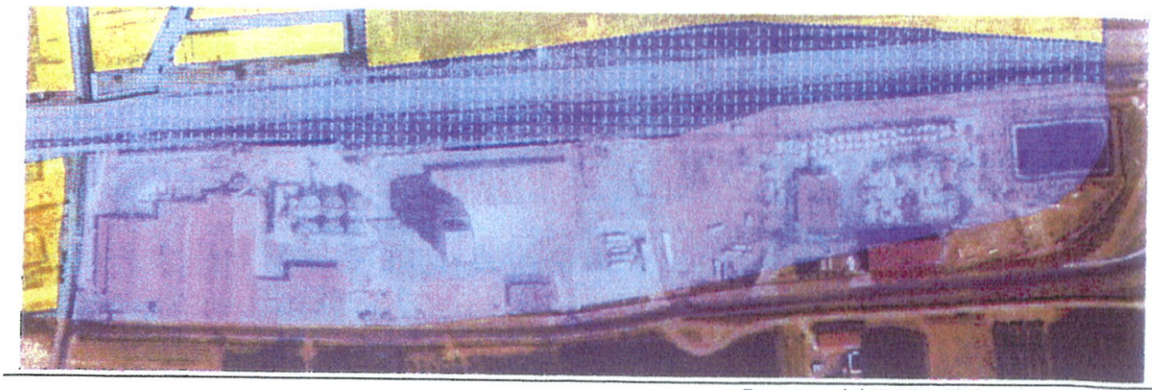
Zona calificada como industria media, no incluida en unidad de actuación.
Instalaciones de ACOREX

DILIGENCIA:
Aprobación inicial 20/07/2016
Aprobación provisional 29/09/2016
LA SECRETARIA

Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernan Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 oguvat.vblb@gmail.com 924.10.55.62

18 OCT 2016



Esquema del IDEEX. Elaboración propia

Las normas subsidiarias no califican como suelo *industrial categoría primera* ningún área de suelo y el calificado como suelo industrial *categoría segunda (industria ligera)* o *tercera (industria media)* o bien se encuentra sin desarrollar por estar incluido en unidades de actuación, o bien ya se encuentra desarrollado y edificado, por lo que en La Garrovilla no existe suelo disponible para implantar actividades de carácter industrial cuya superficie sea mayor de 100 m^2 y su potencia total instalada sea mayor de 10 kw.

Actividades como estaciones de servicio dedicadas a la venta de combustible, talleres de carpintería (ya sea metálica o de madera), talleres de reparación de vehículos, de pintado o de lavado, etc, necesitan por razones evidentes unas condiciones de superficie mayor de 100 m^2 y de potencia mayor de 10 kw, sin embargo, no pueden instalarse en el municipio por no disponer de suelo calificado para ello y porque las condiciones que se exigen para que sean compatibles con el uso residencial consolidado son demasiado restrictivas, por la limitación de superficie y potencia.

Además, hay que señalar que la definición de uso industrial no se encuentra ajustada a lo establecido en el Anexo I del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, por lo que el objeto de la modificación sería por tanto, adaptar la definición del uso industrial a las nuevas necesidades que se plantean, así como al Anexo I del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

El artículo quedaría redactado de la siguiente forma:

Artículo 36. Condiciones de los usos

.....

d. Uso industrial. Es aquel uso que comprende actividades destinadas a la obtención, elaboración transformación y reparación de productos. Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

DILIGENCIA:
Aprobación inicial 20/07/2016
Aprobación provisional 29/09/2016
LA SECRETARIA

Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés 1. La Roca de la Sierra 06190 oguvat.vblb@gmail.com 924.10.55 62

- Industrial Productivo (IP): aquel que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha

- *Categoría primera: Industrial de talleres, artesanal y pequeña industria.*

  - Corresponde a instalaciones domésticas de explotación familiar o de pequeña industria, destinada a producción artesanal o a reparación y tratamiento de bienes de consumo, y que por su entidad y por el tipo de actividad se pueden ubicar en áreas residenciales.
  - Los locales destinados a este uso deberán disponer de acceso independiente y directo desde la vía pública.
  - Deberán tomar todas las prescripciones técnicas necesarias para en ningún caso originar molestias para las viviendas colindantes.

- *Categoría segunda: Industria ligera*
  Corresponde a industrias incompatibles con el uso residencial, bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructura que supera el existente.

- *Categoría Tercera: Industria media*
  Corresponde a industrias incompatibles con el uso residencial, bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructura que supera el de la industria media.

- Industrial almacenaje (IA): Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones propias de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista.

- Categoría primera: Uso Almacén compatible con la vivienda
  Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje no peligrosas o molestas, por no considerarse incompatibles con las viviendas con una superficie total máxima de 500 m².

- Categoría segunda: Uso Almacén limitado a zonas de uso Industrial
  Comprende las actividades de depósito, guarda o almacenaje consideradas peligrosas o molestas o con una superficie total máxima superior a 500 m² y por ello incompatibles con el medio urbano residencial.

Además se hace necesario incorporar una serie de medidas o condiciones comunes para todos los usos pormenorizados y categorías, ya que las normas subsidiarias no establecen ninguna.

DILIGENCIA:
Aprobación inicial 20/07/2016
Aprobación provisional 29/09/2016
LA SECRETARIA

Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernan Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 oguvat.vblb@gmail.com 924.10.55.62

18 OCT 2016

- Condiciones comunes al industrial productivo y al industrial almacenaje:
  Se cumplirán las disposiciones vigentes que le sean de aplicación. Subsidiariamente se establecen las siguientes:

- Con carácter general, todos los locales industriales cumplirán cuantos requerimientos de carácter sectorial que le sean aplicables (protección ambiental, protección frente a ruidos y vibraciones, protección frente al incendio, seguridad e higiene en el trabajo, accesibilidad, código técnico, etc)

- La superficie máxima construida vendrá establecida en función de la zona de ordenanza donde se ubique la parcela.

- La altura libre mínima de los locales destinados a actividades industriales será:

  a. En obras de nueva planta, de trescientos cincuenta centímetros (350 cm) de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
  b. En obras de reforma o cambio de uso de las edificaciones existentes la altura mínima será de doscientos sesenta centímetros (260cm).

- Deberán tener servicios higiénicos y vestuarios según la normativa sectorial aplicable, el número de trabajadores previstos y las características de la actividad. En todo caso, dispondrán como mínimo de un aseo (1 inodoro, 1 lavabo) por cada 500 m2 de instalación. Se aumentará la dotación de 1 lavabo, 1 urinario y 1 inodoro por cada 500 m2 adicionales. A partir de 500 m2 se instalarán independientemente para los distintos sexos. En cualquier caso, deberá cumplirse las condiciones establecidas en la regulación sectorial de accesibilidad.

- En relación a los vertidos:

  a. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir los límites máximos admitidos por la legislación medioambiental. En cualquier caso, el titular de la actividad generadora de los vertidos de aguas residuales industriales deberá obtener previamente la pertinente autorización otorgada por el órgano local competente, de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial aplicable o en el artículo 101.2 del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el RDL 1/2001, de 20 de junio y modificado por el RDL 2/2007, de 13 de abril.
  b. Toda instalación dispondrá de una arqueta de registro accesible, lo más próxima posible a la salida de la instalación, que permita la obtención de muestras.
  c. Se cumplirá con la ordenanza municipal de vertidos

DILIGENCIA:
Aprobación inicial 20/07/2016
Aprobación provisional 29/09/2016
LA SECRETARIA

Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual

JUNTA DE [illegible]
Mérida 24 [illegible]
La Directora [illegible]

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, [illegible] Vegas Bajas y Tacara – los baldíos
c. Hernán Cortés. 1. La Roca de la Sierra 06190 oguvat.vblb@gmail.com 924.10.55.62

Con la presente modificación se logrará facilitar la implantación de actividades con la consiguiente creación de puestos de trabajo

3.1.2. Objetivo nº 2: Ampliar las condiciones estéticas y medioambientales de las cubiertas.

Actualmente las normas subsidiarias, definen las características relacionadas con las cubiertas en los artículos 32.6 y 45, estableciendo que las mismas deberán ser inclinadas (se establecen diferentes tipos de pendientes según los artículos lo que da pie a errores y confusiones a la hora de aplicar la normativa) y terminadas con teja cerámica curva de colores rojizos, estableciendo como excepción como el uso de panel sándwich en determinados casos.

La realidad actual es que debido a las nuevas composiciones de arquitectura contemporánea y las nuevas necesidades en relación a las instalaciones que demandan los edificios, no siempre es necesario ni recomendable establecer como obligatorio el uso de la cubierta inclinada, pudiendo darse el caso de ser más conveniente la cubierta plana, tanto desde un punto de vista estético como funcional, por ejemplo para la ubicación de instalaciones (máquinas de aire acondicionado, paneles solares, etc.) Además la constante aparición de nuevos materiales con nuevos colores y formas, está reñida con la limitación que fijan las normas sobre el empleo de *tejas cerámicas curvas de color rojizo*, lo que provoca numerosos enfrentamientos desde la óptica vecinal y la municipal, al no autorizar otro tipo de terminaciones de cubierta.

Es intención municipal por tanto, adaptarse a los nuevos tiempos siendo un poco más flexibles en estos aspectos, teniendo en cuenta además que el municipio no cuenta con un parque inmobiliario especialmente relevante desde el punto de vista patrimonial. Además se establecen una serie de condiciones para preservar el carácter rural o tradicional de las edificaciones.

Se analizan ahora los artículos en los que se hace referencia a las cubiertas:

DILIGENCIA:
Aprobación inicial 20/07/2016
Aprobación provisional 29/09/2016
LA SECRETARIA
Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual

Según el artículo 32.6.,

.....

Por encima de la altura reguladora solo se permitirán:

- *La cubierta del edificio, **con pendiente inferior al 35 %** y cuyo arranque no supere más de 0.50 m la altura reguladora, ni su vuelo, el correspondiente a los aleros. Los espacios generados bajo la cubierta podrán ser habitables siempre que se cumplan los requisitos legales de habitabilidad establecidos en su reglamentación específica, si bien, deberán estar obligatoriamente vinculados a la planta inmediatamente inferior no permitiéndose en ningún caso su uso de manera independiente.*

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernan Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 oguvat.vblb@gmail.com 924.10.55.62

18 OCT 2016

- Las construcciones técnicas, tales como depósitos, cajas de escaleras y de ascensores, que habrán de quedar por debajo de dos diedros formados por el plano horizontal a la altura reguladora y los planos que en las líneas de fachada formen con aquel un ángulo de 45 grados. Estas deberán preverse en el proyecto de edificación guardando una composición adecuada con el conjunto y no superarán la altura de 3.5 metros sobre la cara superior del último forjado, ni ocuparán más de un 20% de su superficie.

-Petos y antepechos con una altura máxima de 1,30 m sobre la cara inferior del último forjado, pudiendo alcanzar hasta 1,70 m en un máximo de 1/3 de la longitud total de fachada.

.....

Según el artículo 45,

Salvo que se especifique lo contrario en las condiciones particulares de las zonas o sistemas, las cubiertas serán inclinadas con pendientes entre 15º (33,33 %) y 25º (55,5%), ajustándose en lo posible a las colindantes. La cubrición se realizará con teja cerámica curva de colores rojizos.

En el caso de obras cuyo ámbito exclusivo sea la reforma, conservación o sustitución de la cubierta, así como en el caso de edificaciones secundarias en los espacios libres de parcela, se permitirá el uso del panel sándwich siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- *Que se utilice panel sándwich de colores rojizos.*
- *Que no sea visible desde la vía pública.*

En ningún caso se permitirá el uso del panel anteriormente citado en las edificaciones catalogadas por las NN.SS. de La Garrovilla ni en las que tengan algún tipo de protección por la legislación sectorial que le sea de aplicación.

El objetivo propuesto es por tanto:

- Establecer como pendiente máxima para las cubiertas inclinadas el valor de 35 %, eliminando las demás referencias que dan lugar a confusión.
- Permitir las cubiertas planas siempre que la edificación no esté catalogada o tenga algún tipo de protección por la legislación sectorial que le sea de aplicación. Para ello las cubiertas planas no serán visibles desde el exterior, para ello, se dispondrá obligatoriamente de un peto de altura de 1,30 m en todos sus linderos de fachada y medianeros.
- Establecer la teja como material de cubrición bien cerámica, de hormigón etc. En colores rojizos, beige o grises.
- Detallar que el panel sándwich que se podrá utilizar en aquellos casos permitidos será el panel sándwich imitación de teja, manteniendo el color de la edificación principal donde se ubique, en caso de que sea una actuación parcial o roja, beigs o grises si es una sustitución completa.

DILIGENCIA:
Aprobación inicial 20/07/2016
Aprobación provisional 29/09/2016
LA SECRETARIA
Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 oguvat.vblb@gmail.com 924.10.55.62

3.2. Justificación de la innovación respecto a las determinaciones de los artículos 27-30 del RPLANEX y 74 de LSOTEX.

Tal y como se ha detallado en el apartado anterior, la modificación planteada no aumenta el aprovechamiento lucrativo privado de ningún terreno, por lo que no es necesario que contemplen medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas ya que se mantienen las mismas que las establecidas en las normas, los cambios que se producen con la modificación afectan tan sólo a la definición del uso industrial y a las condiciones estéticas de las cubiertas.

3.3. Justificación de la innovación respecto a las determinaciones de los artículos 103-105 del RPLANEX; y artículos 80 y 82 de LSOTEX.

La presente innovación de planeamiento:

- No supone una alteración sustancial de la ordenación, ni desvirtúa el modelo territorial adoptado en las NN.SS, por lo que, según lo expresado en los artículos 103 y siguientes del RPLANEX, y en los artículos 80 siguientes de la LSOTEX, se redacta la presente modificación puntual y no una revisión de las NN.SS.
- No se aumenta el aprovechamiento lucrativo privado de ningún terreno, no se desafecta suelo de un destino público, ni se descalifica terrenos destinados a viviendas sujetas a un régimen de protección. Por lo que no será necesario que contemple medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas.
- No se reclasifican terrenos considerados como suelo no urbanizable.
- No implica la legalización automática de actuaciones clandestinas o ilegales realizadas con anterioridad a la entrada en vigor de la modificación.
- No recalifica parcelas cuyo uso precedente haya sido el uso docente o sanitario, elementos funcionales de las redes de infraestructura general e instalaciones adscritas a Defensa Nacional.

3.4. Evaluación Ambiental Estratégica de la modificación puntual. Justificación del artículo 38 y 49 de la Ley 16/2015, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

La evaluación ambiental de planes y programas tiene por objeto la integración de los aspectos ambientales en el procedimiento de aprobación de los planes y programas que puedan tener aspectos significativos sobre el medio ambiente, con el fin de conseguir un elevado nivel de protección ambiental.

La presente innovación de planeamiento, cuyo objeto se centra en mejorar la definición y características del uso industrial definido en las normas, así como modificar las

DILIGENCIA:
Aprobación inicial 20/07/2016
Aprobación provisional 29/09/2016
LA SECRETARIA
Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual

OFICINA de GESTIÓN URBAI
c. Hernán Cortés, 1. L
gas bajas y lácara – los baldíos
@gmail.com 924.10.55.62

18 OCT 2016

características estéticas de las cubiertas, no se encuentra incluida en ninguno de los supuestos previstos ni en el artículo 38 ni en el artículo 49 de la Ley 16/2015 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, ya que se trata de una modificación menor de unas normas subsidiarias que aunque afecta suelo urbano, no supone ni la ampliación, ni modificación de las condiciones para el establecimiento de proyectos o actividades sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria.

4. ARTICULADO Y PLANOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

La presente innovación de planeamiento conlleva la modificación de los siguientes artículos de la normativa urbanística.

TITULO CUARTO.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO.
CAPITULO 2.- REGULACIÓN GENERAL DE USOS
Art. 36. Condiciones de los usos.

ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO
d. Uso industrial. • *Categoría primera: Sin molestias para la vivienda.* *Son actividades de carácter artesanal o familiar que ocupan una superficie útil máxima de 100 m² con una potencia total instalada inferior a 10 kw y un nivel máximo de ruido de 40 Db.* • *Categoría segunda: Industria ligera* *Incluye industrias con una superficie construida de hasta 1.000 m²* • *Categoría Tercera: Industria media* *Incluye industrias sin límite de superficie construida* *Situación 1: en planta baja de edificios* *Situación 2: en edificios independientes*	d. Uso industrial. Es aquel uso que comprende actividades destinadas a la obtención, elaboración transformación y reparación de productos. Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados: 1. Industrial Productivo (IP): aquel que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha • *Categoría primera: Industrial de talleres, artesanal y pequeña industria* - Corresponde a instalaciones domésticas de explotación familiar o de pequeña industria, destinada a producción artesanal o a reparación y tratamiento de bienes de consumo, y que por su entidad y por el tipo de actividad se pueden ubicar en áreas residenciales. - Los locales destinados a este uso deberán disponer de acceso independiente y directo desde la vía pública - Deberán tomar todas las prescripciones técnicas necesarias

DILIGENCIA:
Aprobación inicial 20/07/2016
Aprobación provisional 29/09/2016
LA SECRETARIA

Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual

Mérida 2 A [illegible]

DILIGENCIA:
Aprobación inicial 20/07/2016
Aprobación provisional 29/09/2016
LA SECRETARIA

Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual

para en ningún caso originar molestias para las viviendas colindantes.

- *Categoría segunda: Industria ligera*
  Corresponde a industrias incompatibles con el uso residencial, bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructura que supera el existente.

- *Categoría Tercera: Industria media*
  Corresponde a industrias incompatibles con el uso residencial, bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructura que supera el de la industria media.

2. Industrial almacenaje (IA): Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones propias de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista.

   - Categoría primera: Uso Almacén compatible con la vivienda
     Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje no peligrosas o molestas, por no considerarse incompatibles con las viviendas con una superficie total máxima de 500 m².

   - Categoría segunda: Uso Almacén limitado a zonas de uso Industrial
     Comprende las actividades de depósito, guarda o almacenaje consideradas peligrosas o molestas o con una superficie total máxima superior a 500 m² y por ello

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 oguvat.vblb@gmail.com 924.10.55.62

18 OCT 2016

DILIGENCIA:
Aprobación inicial 20/07/2016
Aprobación provisional 29/09/2016
LA SECRETARIA

Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual

incompatibles con el medio urbano residencial

3. Condiciones comunes al industrial productivo y al industrial almacenaje:
Se cumplirán las disposiciones vigentes que le sean de aplicación. Subsidiariamente se establecen las siguientes:

- Con carácter general, todos los locales industriales cumplirán cuantos requerimientos de carácter sectorial que le sean aplicables (protección ambiental, protección frente a ruidos y vibraciones, protección frente al incendio, seguridad e higiene en el trabajo, accesibilidad, código técnico, etc)

- La superficie máxima construida vendrá establecida en función de la zona de ordenanza donde se ubique la parcela.

- La altura libre mínima de los locales destinados a actividades industriales será:

  a. En obras de nueva planta, de trescientos cincuenta centímetros (350 cm) de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
  b. En obras de reforma o cambio de uso de las edificaciones existentes la altura mínima será de doscientos sesenta centímetros (260cm)

- Deberán tener servicios higiénicos y vestuarios según la normativa sectorial aplicable, el número de trabajadores previstos y las características de la actividad. En todo caso, dispondrán como mínimo

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y tácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 oguvat.vblb@gmail com 924.10.55.62

DILIGENCIA:
Aprobación inicial 20/07/2016
Aprobación provisional 29/09/2016
LA SECRETARIA

Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual

de un aseo (1 inodoro, 1 lavabo) por cada 500 m2 de instalación. Se aumentará la dotación de 1 lavabo, 1 urinario y 1 inodoro por cada 500 m2 adicionales. A partir de 500 m2 se instalarán independientemente para los distintos sexos. En cualquier caso, deberá cumplirse las condiciones establecidas en la regulación sectorial de accesibilidad.

- En relación a los vertidos:

  a. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir los límites máximos admitidos por la legislación medioambiental. En cualquier caso, el titular de la actividad generadora de los vertidos de aguas residuales industriales deberá obtener previamente la pertinente autorización otorgada por el órgano local competente, de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial aplicable o en el artículo 101.2 del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el RDL 1/2001, de 20 de junio, y modificado por el RDL 2/2007, de 13 de abril.
  b. Toda instalación dispondrá de una arqueta de registro accesible, lo más próxima posible a la salida de la instalación, que permita la obtención de muestras.
  c. Se cumplirá con la ordenanza municipal de vertidos

Situación 1: en planta baja de edificios
Situación 2: en edificios independientes

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés. 1. La Roca de la Sierra 06190 oguvat.vblb@gmail.com 924.10.55.62

18 OCT 2016

TITULO CUARTO.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO.
CAPITULO 5.- CONDICIONES ESTETICAS Y MEDIOAMBIENTALES
Art. 45. Cubiertas.

ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO
Salvo que se especifique lo contrario en las condiciones particulares de las zonas o sistemas, las cubiertas serán inclinadas con pendientes entre 15° (33,33 %) y 25° (55,5%), ajustándose en lo posible a las colindantes. La cubrición se realizará con teja cerámica curva de colores rojizos. En el caso de obras cuyo ámbito exclusivo sea la reforma, conservación o sustitución de la cubierta, así como en el caso de edificaciones secundarias en los espacios libres de parcela, se permitirá el uso del panel sándwich siempre que se cumplan los siguientes requisitos: - Que se utilice panel sándwich de colores rojizos. - Que no sea visible desde la vía pública. En ningún caso se permitirá el uso del panel anteriormente citado en las edificaciones catalogadas por las NN.SS. de La Garrovilla ni en las que tengan algún tipo de protección por la legislación sectorial que le sea de aplicación.	Salvo que se especifique lo contrario en las condiciones particulares de las zonas o sistemas, las cubiertas podrán ser: • Planas, siempre que la edificación no se encuentre catalogada o tenga algún tipo de protección por la legislación sectorial que le sea de aplicación. No será visible desde el exterior, para ello, se dispondrá obligatoriamente de un peto de altura de 1,30 m en todos sus linderos de fachada y medianeros. • Inclinadas, con una pendiente máxima del 35%. La cubrición se realizará con teja cerámica, de hormigón etc. en colores rojizos preferiblemente, pudiendo utilizar también beige o grises. En el caso de obras cuyo ámbito exclusivo sea la reforma, conservación o sustitución de la cubierta, así como en el caso de edificaciones secundarias en los espacios libres de parcela, se permitirá el uso del panel sándwich siempre que se cumplan los siguientes requisitos: - Que se utilice panel sándwich imitación de teja manteniendo el color de la edificación principal donde se ubique, en caso de que sea una actuación parcial o rojo, beigs o grises si es una sustitución completa. - Que no sea visible desde la vía pública. En ningún caso se permitirá el uso del panel anteriormente citado en las edificaciones catalogadas por las NN.SS. de La Garrovilla ni en las que tengan algún tipo de protección por la legislación sectorial que le sea de aplicación.

DILIGENCIA:
Aprobación inicial 20/07/2016
Aprobación provisional 29/09/2016
LA SECRETARIA

Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual

Al haber modificado el artículo 36.d, se hace necesario revisar el régimen de compatibilidad de usos para cada una de las zonas en suelo urbano y urbanizable.

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 oguvat.vblb@gmail.com 924.10.55 62

TITULO QUINTO.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO URBANO.

CAPITULO 3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN SUELO URBANO.

Art. 59. Condiciones particulares de la zona RESIDENCIAL CONSOLIDADO

ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO
2. Condiciones particulares de uso. Los usos permitidos son: a) Residencial: Categorías 1 y 2 b) Comercial: Categoría 1 en situación 1 y 2 c) Oficinas y Servicios: Situaciones 1,2,3 y 4 d) Industrial: Categoría 1 en situación 1 e) Institucional y Público: Categorías 1,3,4,5 y 6 en situación 2, categoría 2 en situación 1 y categoría 7 en situación 1 y 2. f) Garaje y aparcamiento: situación 1,2 y 3.	2. Condiciones particulares de uso. Los usos permitidos son: a) Residencial: Categorías 1 y 2 b) Comercial: Categoría 1 en situación 1 y 2 c) Oficinas y Servicios: Situaciones 1,2,3 y 4 d) Industrial: Productivo (IP): Categoría 1 en situación 1 Almacenaje (IA): Categoría 1 en situación 1 e) Institucional y Público: Categorías 1,3,4,5 y 6 en situación 2, categoría 2 en situación 1 y categoría 7 en situación 1 y 2. f) Garaje y aparcamiento: situación 1,2 y 3.

Art. 60. Condiciones particulares de la zona INDUSTRIA LIGERA

ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO
2. Condiciones particulares de uso. Los usos permitidos son: a) Comercial: Categoría 2 y 3 en situación 2 b) Oficinas y Servicios: Situaciones 3 c) Industrial: Categoría 1, 2 en situación 2 d) Garaje y aparcamiento: situación 1,2 y 3.	2. Condiciones particulares de uso. Los usos permitidos son: a) Comercial: Categoría 2 y 3 en situación 2 b) Oficinas y Servicios: Situaciones 1,2,3 y 4 c) Industrial: Productivo (IP): Categoría 1 y 2 en situación 2 Almacenaje (IA): Categoría 1 y 2 en situación 2 d) Garaje y aparcamiento: situación 1,2 y 3.

Art. 61. Condiciones particulares de la zona INDUSTRIA MEDIA

ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO
2. Condiciones particulares de uso. Los usos permitidos son: a) Residencial: Vivienda unifamiliar de hasta 100 m2 construidos para guarda de actividades de superficie construida superior a 2.500 m2 o en parcelas superiores a 5.000 m2. b) Comercial: Categoría 2 y 3 en situación 2	2. Condiciones particulares de uso. Los usos permitidos son: a) Residencial: Vivienda unifamiliar de hasta 100 m2 construidos para guarda de actividades de superficie construida superior a 2.500 m2 o en parcelas superiores a 5.000 m2. b) Comercial: Categoría 2 y 3 en situación 2

DILIGENCIA:
Aprobación inicial 20/07/2016
Aprobación provisional 29/09/2016
LA SECRETARIA
Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual

JITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y tácara – los baldíos
06190 oguvat.vblb@gmail.com 924.10.55.62

18 OCT 2016

c) Oficinas y Servicios: Situaciones 3 d) Industrial: Categoría 1, 2 y 3 en situación 2 e) Garaje y aparcamiento: situación 1,2 y 3.	c) Oficinas y Servicios: Situaciones 3 d) Industrial: Productivo (IP) Categoría 1,2 y 3 en situación 2 Almacenaje (IA) Categoría 1,2,3 en situación 2 e) Garaje y aparcamiento: situación 1,2 y 3.

TITULO SEXTO.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO URBANO.
CAPITULO 1.- CONDICIONES GENERALES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR
Art. 67. Condiciones particulares de la zona EXTENSIÓN RESIDENCIAL

ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO
2. Condiciones particulares de uso. Los usos permitidos son: a) Residencial: Categorías 1 y 2 b) Comercial: Categoría 1 en situación 1 c) Oficinas y Servicios: Situaciones 1,2,3 y 4 d) Industrial: Categoría 1 en situación 1 e) Institucional y Público: Categorías 1,3,4,5 y 6 en situación 2, categoría 2 en situación 1 y categoría 7 en situación 1 y 2. f) Garaje y aparcamiento: situación 1,2 y 3.	2. Condiciones particulares de uso. Los usos permitidos son: a) Residencial: Categorías 1 y 2 b) Comercial: Categoría 1 en situación 1 c) Oficinas y Servicios: Situaciones 1,2,3 y 4 d) Industrial: Productivo (IP) Categoría 1 en situación 1 Almacenaje (IA) Categoría 1 en situación 1 e) Institucional y Público: Categorías 1,3,4,5 y 6 en situación 2, categoría 2 en situación 1 y categoría 7 en situación 1 y 2. f) Garaje y aparcamiento: situación 1,2 y 3.

La modificación no conlleva la modificación de ningún plano.

5. TRAMITACIÓN

Con la redacción por parte de esta Oficina de Urbanismo, Vivienda, Arquitectura y Territorio (OGUVAT) del presente documento de modificación se cree haber dado respuesta a las necesidades demandadas por el Excmo. Ayuntamiento de La Garrovilla y haber justificado el cambio solicitado.

Redactado el documento de Modificación, para que el Pleno del Ayuntamiento se pronuncie sobre la aprobación o no de la innovación de las normas de planeamiento, deberá emitirse previamente un informe por los servicios técnicos municipales y, una vez que éste resulte favorable, el Ayuntamiento deberá llevar a cabo los siguientes trámites:

DILIGENCIA:
Aprobación inicial 20/07/2016
Aprobación provisional 29/09/2016
LA SECRETARIA

Fdo. Mª Pilar Bellestero Pascual

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y tierra de los baldíos
c. Hernan Cortés 1. La Roca de la Sierra 06190 oguvat.vblb@gmail.com 924.10 55.62

1.- APROBACIÓN INICIAL (artículo 77.2.1 y 2 LSOTEX y 121REPLANEX):

La modificación nº 1/2016 de las Normas Subsidiarias habrá de ser APROBADA INICIALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de La Garrovilla.

Una vez aprobado inicialmente el documento de modificación deberá someterse a:

a) **Información pública** por un periodo de UN MES (art. 77.2.2 LSOTEX), la misma se llevará a cabo mediante la publicación de dicho acuerdo en el DOE y en la sede electrónica de la administración competente para la tramitación.

La publicación debe contener la siguiente información:

- Fecha del acuerdo.
- Objeto del mismo.
- Plazo de duración.
- Lugar donde se exhibirá la Modificación de las NN.SS.

Durante la referida exposición al público, el proyecto diligenciado de la Modificación deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en el Ayuntamiento (art. 121.2.a del RPLANEX).

b) **Requerimiento de los informes de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados** (art. 77.2.2 LSOTEX), previstos legalmente como **preceptivos**, que deberán ser emitidos en el plazo de duración de la información pública, para que, si lo estiman pertinente, puedan comparecer en el procedimiento en orden a que hagan valer las exigencias que deriven de dichos intereses.

Una vez decididos los informes necesarios y presentadas las copias, el Alcalde o el órgano en quien delegue debe solicitar los informes adjuntando copia del documento. La solicitud debe realizarse una vez aprobado inicialmente el documento de Modificación. Cuando la copia del documento se envíe en formato digital, debe adjuntarse un certificado del secretario municipal acreditando que se corresponde con el documento original. En este sentido, deberá requerirse informe de los siguientes organismos sectoriales afectados:

- ✓ *Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio :*
  - *Dirección General de Medio ambiente.*
    - o *Servicio de Protección ambiental.*

DILIGENCIA:
Aprobación inicial 20/07/2016
Aprobación provisional 29/09/2016
LA SECRETARIA

Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual

JUNTA DE EXTREMADURA
Vº Bº 2
18 OCT 2016

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 oguvat.vblb@gmail.com 924 10 55 62

- ✓ *Presidencia:*
  - *Dirección General de Bibliotecas, Museos y Patrimonio Cultural.*

2. APROBACIÓN PROVISIONAL (artículo 77.2.3 LSOTEX y 122 REPLANEX):

El Pleno del Ayuntamiento como órgano responsable de la tramitación, deberá resolver sobre la APROBACIÓN PROVISIONAL de la Modificación de las NN.SS., una vez informen favorablemente los servicios técnicos del Ayuntamiento sobre el contenido de las posibles alegaciones que se hubiesen presentado y sobre los informes sectoriales que se hayan remitido durante el período de información pública. El documento deberá diligenciarse por la Secretaria Municipal con la fecha correspondiente.

Sólo será preceptivo nuevo trámite de información pública cuando la aprobación provisional modifique determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural. La nueva información pública se practicará por un período mínimo de un mes (art. 122.2 RPLANEX), la misma se llevará a cabo mediante la publicación de dicho acuerdo en el DOE y en la sede electrónica de la administración competente para la tramitación.

3. APROBACIÓN DEFINITIVA (artículos 78, 79 y 80 LSOTEX y 123 REPLANEX):

Una vez se ha realizada la tramitación expresada en la fase anterior y efectuada la Aprobación Provisional y, en su caso, sometida nuevamente a consultas e información pública, el Ayuntamiento deberá remitir el expediente administrativo completo y la documentación técnica a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio (CUOTEX) perteneciente a la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, al ser la Administración Autonómica la competente para la APROBACIÓN DEFINITIVA.

La CUOTEX puede realizar alguna de las siguientes actuaciones:

a. Apreciar alguna deficiencia documental o procedimental. Si la CUOTEX no encontrara completo el contenido de la Modificación o faltara por realizar o debiera subsanarse algún trámite procedimental, la devolverá junto con el expediente al Ayuntamiento, a fin de que se proceda a cumplimentar los requisitos o trámites correspondientes, con suspensión del plazo máximo para resolver (art. 78.1 LSOTEX).
b. Si no apreciara deficiencia ni documental ni procedimental. En tal caso puede adoptar alguna de las siguientes decisiones:

- Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual en los términos en que viene formulada.
- Suspensión de la aprobación definitiva de Modificación Puntual.
- Desestimación de la aprobación definitiva del plan.

DILIGENCIA:
Aprobación inicial 20/07/2016
Aprobación provisional 29/09/2016
LA SECRETARIA

Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual

ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 oguvat.vblb@gmail.com 924.10.55.62

Las decisiones de aprobación definitiva sólo parcial, suspensión de dicha aprobación y desestimación de ésta deberán motivarse suficientemente.

Las decisiones de la administración autonómica sobre la aprobación definitiva nunca cuestionarán la interpretación del interés público municipal efectuada por el Municipio desde la representatividad que les confiere su legitimación democrática (art. 78 LSOTEX y 123.5 RPLANEX).

Si la decisión de la CUOTEX fuera la Aprobación Definitiva, se procederá a la publicación en el DOE, con indicación expresa de haberse procedido a su depósito en el Registro Administrativo de los Instrumentos de Planeamiento urbanístico de la Consejería de Fomento del Gobierno de Extremadura conforme determina el artículo 79.1 LSOTEX.

La aprobación de la Modificación entrará en vigor al día siguiente de la publicación de la resolución de aprobación definitiva y de sus Normas Urbanísticas, en el DOE y tendrá una vigencia indefinida.

En La Roca de la Sierra, a 29 de junio de 2016

Fdo. Soledad Martín-Pérez-Abaricio_ Arquitecta
OGUVAT "Vegas Bajas y Lácara-Los Baldíos"

DILIGENCIA:
Aprobación inicial 20/07/2016
Aprobación provisional 29/09/2016
LA SECRETARIA

Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 oguvat.vblb@gmail.com 924.10.55.62

18 OCT 2016