JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/013/2025 FECHA: 7 de abril de 2025
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

JAVIER GÓMEZ DE LA PEÑA VILLALÓN (1 de 1)
Arquitecto
Fecha Firma: 19/02/2025
HASH: a4303877a49afeec658e75d8f990b7f8



MODIFICACIÓN nº 1 DEL PGM DE LA ROCA DE LA SIERRA (BADAJOZ)

Modificación consistente en la reducción de los retranqueos de la edificación para la tipología edificatoria industrial extensiva IE

PROMOTOR	Excmo. Ayuntamiento de La Roca de la Sierra
EQUIPO REDACTOR	OTUDTS Vegas Bajas y Lácara - Los Baldíos Javier Gómez de la Peña Villalón_arquitecto Belinda Inmaculada Degado Barrientos_asesora jurídica Juan Francisco Carrasco Coronado_delineante
FECHA	FEBRERO 2025

Documento aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de La Roca de la Sierra en sesión de 3 de marzo de 2025.
La secretaria. Katia Quintana Fernández
QUINTANA FERNANDEZ KATIA - 08869912P
Firmado digitalmente por QUINTANA FERNANDEZ KATIA - 08869912P
Fecha: 2025.04.02 09:08:30 +02'00'

Cód. Validación: 9LGLJHAZ9SC45SPKZFEAE3DAY
Verificación: https://mancomunidadvegasbajas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 16

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/013/2025 FECHA: 7 de abril de 2025
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Documento aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de La Roca de la Sierra en sesión de 3 de marzo de 2025.
La secretaria. Katia Quintana Fernández

QUINTANA FERNANDEZ KATIA - 08869912P
Firmado digitalmente por QUINTANA FERNANDEZ KATIA - 08869912P
Fecha: 2025.04.02 09:08:46 +02'00'

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 email: urbanismo.vblb@gmail.com

Cód. Validación: 9LGLJHAZ9SC45SPKZFEAE3DAY
Verificación: https://mancomunidadvegasbajas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 16

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/013/2025 FECHA: 7 de abril de 2025
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

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 necesidad de adaptación de la modificación de las NNSS a la LOTUS.
3.3. Justificación de la innovación respecto a las determinaciones de los artículos 2 y 10 de la LOTUS.
3.4. Justificación de la innovación respecto a las determinaciones del artículo 12 de la LOTUS.
3.5. Justificación de la innovación respecto a las determinaciones del artículo 50 de la LOTUS.
3.6. Evaluación Ambiental estratégica de la modificación puntual. Justificación de los artículos 38 y 49 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

4. ARTICULADO Y PLANOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN.

5. TRAMITACIÓN.

ANEXO I. DOCUMENTO REFUNDIDO

ANEXO II. INFORME DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBIIDAD

Documento aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de La Roca de la Sierra en sesión de 3 de marzo de 2025.
La secretaria. Katia Quintana Fernández
QUINTANA FERNANDEZ KATIA - 08869912P
Firmado digitalmente por QUINTANA FERNANDEZ KATIA - 08869912P
Fecha: 2025.04.02 09:09:11 +02'00'

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 email: urbanismo.vblb@gmail.com

Cód. Validación: 9LGLJHAZ9SC45SPKZFEAE3DAY
Verificación: https://mancomunidadvegasbajas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 16

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/013/2025 FECHA: 7 de abril de 2025
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Documento aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de La Roca de la Sierra en sesión de 3 de marzo de 2025.
La secretaria. Katia Quintana Fernández

QUINTANA FERNANDEZ KATIA - 08869912P
Firmado digitalmente por QUINTANA FERNANDEZ KATIA - 08869912P
Fecha: 2025.04.02 09:09:23 +02'00'

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 email: urbanismo.vblb@gmail.com

Cód. Validación: 9LGLJHAZ9SC45SPKZFEAE3DAY
Verificación: https://mancomunidadvegasbajas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 16

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/013/2025 FECHA: 7 de abril de 2025
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

1. DATOS GENERALES

1.1. Peticionario.

El presente documento tiene por objeto la redacción de una Modificación del Plan General Municipal de La Roca de la Sierra consistente en la reducción de los retranqueos aplicables a la tipología edificatoria industrial extensiva. La modificación se realiza a petición del Excmo. Ayuntamiento de la citada localidad, con domicilio a efecto de notificaciones en plaza de España nº 1 de La Roca de la Sierra (Badajoz).

Actúa en su nombre y representación, D. Luis Pilo Cayetano, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Roca de la Sierra.

1.2. Encargo.

El encargo se realiza al equipo de la Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible (en adelante OTUDTS) 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 (Badajoz).

1.3. Antecedentes urbanísticos.

El instrumento de planeamiento vigente en La Roca de la Sierra es Plan General Municipal, aprobado definitivamente por la CUOTEX el 30 de marzo de 2023 (D.O.E. de 22/08/2023).

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación consiste en la reducción de los retranqueos aplicables a la tipología edificatoria de industria extensiva a una distancia coherente con las condiciones de parcela mínima establecidas en el artículo 4.2.27 de la normativa urbanística.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

3.1. Justificación de la modificación pretendida.

Tal y como se ha adelantado en el punto anterior se ha detectado una incongruencia entre las condiciones de parcela mínima aplicables a la tipología edificatoria de industria extensiva y los retranqueos exigibles a las edificaciones con esta tipología. Esta incongruencia consiste en que si se aplican los retranqueos exigidos para estas edificaciones en el artículo 4.2.03 y las condiciones de parcelación del artículo 4.2.27 obtenemos que para parcelas que gozan de las dimesiones mínimas no queda espacio para construir una edificación de uso industrial medianamente aprovechable. Tal es así que el artículo 4.2.03 establece unas retranqueos de la edificación al frente de 10 m y a los linderos de 5 m, que si se aplican a una parcela de 15 m de frente tan sólo queda un espacio ocupable por la edificación de 5 m de ancho, y 5 m de fondo insuficintes para implantar una nave industrial de dimensiones mínimas, cuya anchura suele rondar los 10 m y el fondo los 20 m.

Documento aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de La Roca de la Sierra en sesión de 3 de marzo de 2025.
La secretaria. Katia Quintana Fernández
QUINTANA FERNANDEZ KATIA - 08869912P
Firmado digitalmente por QUINTANA FERNANDEZ KATIA - 08869912P
Fecha: 2025.04.02 09:09:40 +02'00'
Cód. Validación: 9LGLJHAZ9SC45SPKZFEAE3DAY
Verificación: https://mancomunidadvegasbajas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 16

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/013/2025 FECHA: 7 de abril de 2025
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Además de la imposibilidad de edificar una nave de dimensiones mínimas tampoco sería posible agotar la edificabilidad permitida ya que con los retranqueos vigentes quedaría una superficie edificable en planta baja de 91,66 m2 en la que para una altura de 2 plantas permitidas se podrían edificar 183,33 m2t muy lejos de los 475 m2t resultantes de aplicar la edificabilidad permitida de 0,95m2t/m2s a una parcela mínima de 500 m2.

Se propone por tanto modificar los retranqueos aplicables a esta tipología edificatoria fijándolos en 5 m al frente y fondo, y permitir el adosamiento a uno de los linderos laterales debiendo respetar un retranqueo de 3 m en aquellos linderos a los que no se adose la edificación.

Justificación de la necesidad de adaptación de la modificación del PGM a la LOTUS.

De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la LOTUS puede tramitarse la presente modificación :

> *"3. Podrán tramitarse y aprobarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo, aprobados antes de la entrada en vigor de esta ley, sin necesidad de su adaptación, de acuerdo con el siguiente régimen:*
>
> *a) Podrá modificarse el planeamiento general y el planeamiento de desarrollo aprobado conforme al régimen jurídico de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura, siempre que la ordenación prevista para el ámbito objeto de la modificación:*
>
> *1.º) No suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución el planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas.*
>
> *2.º) Resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural.*
>
> *3.º) No impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.*
>
> *b) Podrá modificarse el Planeamiento General y el Planeamiento de Desarrollo aprobado conforme al régimen jurídico anterior a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, durante el plazo de seis años a contar desde la entrada en vigor de esta norma en las mismas condiciones previstas en el apartado precedente.*
>
> *Transcurrido dicho plazo solo podrán ser objeto de modificación para la clasificación o calificación de terrenos para uso dotacional o productivo.*
>
> *(…)*

El presente documento tiene por objeto la modificación de un PGM aprobado estando en vigor la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), sin embargo se tramitó conforme al régimen jurídico de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, y se dan los supuesto recogidos en el punto 3 a) de la Disposición transitoria segunda:

- No supone una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución el planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas.

Documento aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de La Roca de la Sierra en sesión de 3 de marzo de 2025.
La secretaria. Katia Quintana Fernández
QUINTANA FERNANDEZ KATIA - 08869912P
Firmado digitalmente por QUINTANA FERNANDEZ KATIA - 08869912P
Fecha: 2025.04.02 09:10:13 +02'00'
Cód. Validación: 9LGLJHAZ9SC45SPKZFEAE3DAY
Verificación: https://mancomunidadvegasbajas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 16

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/013/2025 FECHA: 7 de abril de 2025
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

- Resulta compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural.
- No impide el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.

Por tanto la presente modificación de planeamiento no precisa su adaptación a la LOTUS. No obstante la modificación debe tramitarse conforme a la LOTUS, debiendo justificar todas aquellas determinaciones que le sean de aplicación.

3.2. Justificación de la innovación respecto a las determinaciones de los artículos 2 y 10 de la LOTUS y 2 y 11 del RGLOTUS

Se cumplen los principios generales y fines de la ordenación territorial y urbanística y los criterios de ordenación sostenible de los artículos 2 y 10 de la LOTUS, y 2 y 11 del RGLOTUS en la medida en que con la tramitación de esta modificación:

Se pretende ofrecer una solución a un defecto en la redacción de las condiciones edificatorias exigibles a la tipología de industria extensiva que puede dificultar la implantación de determinadas actividades productivas ante la imposibilidad de construir una edificación industrial de dimensiones mínimas y funcionales aceptables y de materializar el máximo aprovechamiento permitido. De esta manera resolviendo este problema se favorece:

a) El desarrollo sostenible social, ambiental y económico de los municipios de Extremadura, con el objetivo último de mantener y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

b) El desarrollo racional y equilibrado de usos y actividades en el territorio, que garantice su diversidad y asegure el máximo aprovechamiento del suelo como recurso natural no renovable, así como la protección del medio ambiente y el patrimonio cultural.

c) La cohesión social de Extremadura, considerando el predominio del mundo rural, los condicionantes históricos de su desarrollo socioeconómico y la baja población y dispersión.

Esta modificación de planeamiento no tiene incidencia sobre el resto de criterios de sostenibilidad que se recogen en los artículos 2 y 10 de la LOTUS y 2 y 11 del RGLOTUS.

3.3. Justificación e la innovación respecto a las determinaciones del artículo 12 de LOTUS y 14 del RGLOTUS.

Esta modificación de planeamiento no tiene efectos respecto de las determinaciones del artículo 12 de la LOTUS y 14 del RGLOTUS referentes a los estándares de zonas verdes y dotaciones, ya que no se contemplan incrementos de aprovechamiento lucrativo.

3.4. Justificación de la innovación respecto a las determinaciones del artículo 50 de la LOTUS y 59 del RGLOTUS.

Esta modificación de planeamiento no supone una alteración sustancial de la ordenación, ni desvirtúa el modelo territorial adoptado en las NNSS, tampoco supone una modificación del modelo urbano definido, ni implica por sí misma o por acumulación de las aprobadas desde su vigencia un incremento superior al 50 % del suelo urbano por lo que, según lo expresado en el artículo 50.7 de la LOTUS, y 59.4 y 59.6 del RGLOTUS se redacta la presente modificación puntual y no una revisión del PGM.

Documento aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de La Roca de la Sierra en sesión de 3 de marzo de 2025.
La secretaria. Katia Quintana Fernández
QUINTANA FERNANDEZ KATIA - 08869912P
Firmado digitalmente por QUINTANA FERNANDEZ KATIA - 08869912P
Fecha: 2025.04.02 09:10:32 +02'00'
Cód. Validación: 9LGLJHAZ9SC45SPKZFEAE3DAY
Verificación: https://mancomunidadvegasbajas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 16

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/013/2025 FECHA: 7 de abril de 2025
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Por otra parte ha transcurrido más de un año desde la entrada en vigor del PGM por lo que es posible aprobar la presente modificación más teniendo en cuenta que no afecta a determinaciones de carácter estructural

3.5. 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.

Esta modificación de planeamiento, cuyo objeto es cambiar los retranqueos exigibles a la edificación con tipología industrial extensiva 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 a 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.

No obstante, cabe precisar que de acuerdo con la Ley 16/2015, de 23 de abril, corresponde al órgano ambiental pronunciarse sobre la necesidad de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica, para lo que deberá solicitarse informe durante el periodo de información pública del documento que se someta a aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento.

4. ARTICULADO Y PLANOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

Esta modificación de planeamiento no afecta a la planimetría viéndose afectado únicamente los siguientes artículos de la normativa urbanística:

Artículo 4.2.03 Tipologías edificatorias

Artículo 4.2.03 Tipologías edificatorias	
REDACCIÓN VIGENTE	REDACCIÓN MODIFICADA
Se establecen los siguientes tipos básicos de edificación: . Manzana tradicional (MT): Corresponde a aquellas edificaciones entre medianeras, cuyas líneas de edificación coinciden con las alineaciones oficiales en todos sus frentes y en toda la altura de las fachadas, características del casco histórico de la población. Sin ser totalmente análoga, la tipología es parcialmente asimilable a la categoría de	Se establecen los siguientes tipos básicos de edificación: . Manzana tradicional (MT): Corresponde a aquellas edificaciones entre medianeras, cuyas líneas de edificación coinciden con las alineaciones oficiales en todos sus frentes y en toda la altura de las fachadas, características del casco histórico de la población. Sin ser totalmente análoga, la tipología es parcialmente asimilable a la categoría de

Documento aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de La Roca de la Sierra en sesión de 3 de marzo de 2025.
La secretaria. Katia Quintana Fernández
QUINTANA FERNANDEZ - KATIA - 08869912P
Firmado digitalmente por QUINTANA FERNANDEZ KATIA - 08869912P
Fecha: 2025.04.02 09:10:45 +02'00'

Cód. Validación: 9LGLJHAZ9SC45SPKZFEAE3DAY
Verificación: https://mancomunidadvegasbajas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 16

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/013/2025 FECHA: 7 de abril de 2025
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Edificación en Manzana Compacta definida en el Anexo II del Rplanex. . Edificación en manzana compacta (MC): Corresponde a aquellas edificaciones entre medianeras, cuyas líneas de edificación coinciden con las alineaciones oficiales en todos sus frentes y en toda la altura de las fachadas, pero que pueden presentar retranqueos en ciertos casos. Se permitirán retranqueos uniformes de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales en actuaciones unitarias que afecten a una manzana completa en la longitud total de uno o más de sus lados, debiendo producirse estos retranqueos en toda la altura de la edificación. Es parcialmente asimilable a la categoría de Edificación en Manzana Compacta definida en el Anexo II del Rplanex. . Edificación abierta (EA): Corresponde a aquellas edificaciones de uso unifamiliar obligatoriamente retranqueadas de las alineaciones oficiales y de los linderos de la parcela una distancia no inferior a 3 metros. Es asimilable a la categoría de Edificación Aislada Exenta definida en el Anexo II del Rplanex. . Edificación industrial intensiva (II): Corresponde a aquellas edificaciones asimilables a las naves de uso industrial o agrícola obligatoriamente adosadas a los linderos laterales y retranqueadas del lindero posterior de la parcela una distancia no inferior a 3 metros. Se permitirán retranqueos uniformes de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales en actuaciones unitarias que afecten a una manzana completa en la longitud total de uno o más de sus lados, debiendo producirse estos retranqueos en toda la altura de la edificación. Es asimilable a una subcategoría de la Edificación Aislada Adosada definida en el Anexo II del Rplanex.	Edificación en Manzana Compacta definida en el Anexo II del Rplanex. . Edificación en manzana compacta (MC): Corresponde a aquellas edificaciones entre medianeras, cuyas líneas de edificación coinciden con las alineaciones oficiales en todos sus frentes y en toda la altura de las fachadas, pero que pueden presentar retranqueos en ciertos casos. Se permitirán retranqueos uniformes de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales en actuaciones unitarias que afecten a una manzana completa en la longitud total de uno o más de sus lados, debiendo producirse estos retranqueos en toda la altura de la edificación. Es parcialmente asimilable a la categoría de Edificación en Manzana Compacta definida en el Anexo II del Rplanex. . Edificación abierta (EA): Corresponde a aquellas edificaciones de uso unifamiliar obligatoriamente retranqueadas de las alineaciones oficiales y de los linderos de la parcela una distancia no inferior a 3 metros. Es asimilable a la categoría de Edificación Aislada Exenta definida en el Anexo II del Rplanex. . Edificación industrial intensiva (II): Corresponde a aquellas edificaciones asimilables a las naves de uso industrial o agrícola obligatoriamente adosadas a los linderos laterales y retranqueadas del lindero posterior de la parcela una distancia no inferior a 3 metros. Se permitirán retranqueos uniformes de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales en actuaciones unitarias que afecten a una manzana completa en la longitud total de uno o más de sus lados, debiendo producirse estos retranqueos en toda la altura de la edificación. Es asimilable a una subcategoría de la Edificación Aislada Adosada definida en el Anexo II del Rplanex.

Documento aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de La Roca de la Sierra en sesión de 3 de marzo de 2025.
La secretaria. Katia Quintana Fernández
QUINTANA FERNANDEZ KATIA - 08869912P
Firmado digitalmente por QUINTANA FERNANDEZ KATIA - 08869912P
Fecha: 2025.04.02 09:10:58 +02'00'

Cód. Validación: 9LGLJHAZ9SC45SPKZFEAE3DAY
Verificación: https://mancomunidadvegasbajas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 16

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/013/2025 FECHA: 7 de abril de 2025
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

. Edificación industrial extensiva (IE): Corresponde a aquellas edificaciones asimilables a las naves de uso industrial o agrícola, retranqueadas obligatoriamente de las alineaciones oficiales una distancia no inferior a 10 metros y de los restantes linderos de parcela una distancia no inferior a 5 metros. Es asimilable a una subcategoría de la Edificación Aislada Exenta definida en el Anexo II del Rplanex.	. Edificación industrial extensiva (IE): Corresponde a aquellas edificaciones asimilables a las naves de uso industrial o agrícola, retranqueadas obligatoriamente de las alineaciones oficiales y del fondo de parcela una distancia no inferior a 5 metros. ~~y de los restantes linderos de parcela una distancia no inferior a 5 metros.~~ La edificación deberá retranquearse una distancia no inferior a 3 metros de los linderos laterales permitiéndose el adosamiento a uno de ellos. ~~Es asimilable a una subcategoría de la Edificación Aislada Exenta definida en el Anexo II del Rplanex.~~
- Edificación tipológica específica (TE): Corresponde a aquellas edificaciones cuya composición volumétrica no es asimilable a ninguno de los tipos antes definidos, cuyo uso fundamental será el de equipamiento o el terciario. Aunque en la ordenación detallada establecida directamente por el Plan General se consideran únicamente cinco tipos básicos de edificación (MT, MC, EA, II, IE y TE), cualquiera de ellos podrá ser sustituido, previo Estudio de Detalle, por alguno de los definidos en este artículo.	- Edificación tipológica específica (TE): Corresponde a aquellas edificaciones cuya composición volumétrica no es asimilable a ninguno de los tipos antes definidos, cuyo uso fundamental será el de equipamiento o el terciario. Aunque en la ordenación detallada establecida directamente por el Plan General se consideran únicamente cinco tipos básicos de edificación (MT, MC, EA, II, IE y TE), cualquiera de ellos podrá ser sustituido, previo Estudio de Detalle, por alguno de los definidos en este artículo.

5. TRAMITACIÓN

Tal y como se ha referido, el planeamiento actualmente en vigor en el municipio lo constituye el Plan General Municipal, aprobado definitivamente por la CUOTEX el 30 de marzo de 2023 (D.O.E. de 22/08/2023).

Tal y como se ha justificado en el punto 3.2 de este documento se trata de una modificación de un PGM aprobado estando en vigor la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), sin embargo en virtud de la disposición transitoria cuarta de la citada Ley se tramitó y aprobó conforme al régimen jurídico de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre. Se dan los supuestos recogidos en el punto 3 a) de la Disposición transitoria segunda, por lo que no precisa la adaptación a la LOTUS.

El procedimiento para estas modificaciones será el previsto en la LOTUS, si bien en su tramitación no será exigible la distinción documental entre el PGM estructural y detallado, prevista en el artículo 46 de la LOTUS, pudiendo tramitarse como un único documento, que

Documento aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de La Roca de la Sierra en sesión de 3 de marzo de 2025.
La secretaria. Katia Quintana Fernández
QUINTANA FERNANDEZ KATIA - 08869912P
Firmado digitalmente por QUINTANA FERNANDEZ KATIA - 08869912P
Fecha: 2025.04.02 09:11:38 +02'00'
Cód. Validación: 9LGLJHAZ9SC45SPKZFEAE3DAY
Verificación: https://mancomunidadvegasbajas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 16

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/013/2025 FECHA: 7 de abril de 2025
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación del instrumento vigente.

La aprobación definitiva de las modificaciones de determinacione de ordenación estructural del planeamiento general corresponderá a la Comunidad Autónoma y las de carácter detallado al municipio. A estos efectos se entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas en el artículo 45 de esta ley. Cuando no sea posible deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma.

La modificación tene por objeto cambiar los retranqueos exigibles a la edificación con tipología edificatoria de industria extensiva, por lo que de acuerdo con el artículo 45 de la LOTUS afecta a determinaciones de carácter detallado, y por tanto la competencia para su aprobación definitiva recae sobre el Ayuntamiento de La Roca de la Sierra.

El procedimiento a seguir será el siguiente:

1. APROBACIÓN INICIAL (artículos 49.3 LOTUS):

La modificación 1/2024 habrá de ser **APROBADA INICIALMENTE** por el Pleno del Ayuntamiento de La Roca de la Sierra.

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

a) **Información pública** por un periodo no inferior a un mes (art. 49.4.k y 57.5 LOTUS), 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.

b) **Solicitud municipal de los informes de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados** (art. 49.4.e LOTUS), previstos legalmente como **preceptivos**, que **deberán ser emitidos en el plazo de 3 meses**, 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:

Documento aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de La Roca de la Sierra en sesión de 3 de marzo de 2025.
La secretaria. Katia Quintana Fernández
QUINTANA FERNANDEZ KATIA - 08869912P
Firmado digitalmente por QUINTANA FERNANDEZ KATIA - 08869912P
Fecha: 2025.04.02 09:11:51 +02'00'

Cód. Validación: 9LGLJHAZ9SC45SPKZFEAE3DAY
Verificación: https://mancomunidadvegasbajas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 16

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/013/2025 FECHA: 7 de abril de 2025
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

- ✓ *Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Sostenible*
  - *Dirección General de Sostenibilidad*

2. APROBACIÓN PROVISIONAL (artículos 49.3.g LOTUS):

El Pleno del Ayuntamiento como órgano responsable de la tramitación, deberá resolver sobre la **APROBACIÓN PROVISIONAL** de la Modificación del PGM, 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.

Una vez se haya realizado la tramitación expresada en la fase anterior y efectuada la Aprobación Provisional el Ayuntamiento deberá remitir la modificación a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, competente en materia de urbanismo, para que emita informe, que será vinculante en la comprobación de no afectación a las determinaciones de carácter estructural (art. 49.4.n).

3. APROBACIÓN DEFINITIVA (artículos 49.4.p y 58 LOTUS):

Aprobada provisionalmente la modificación y emitido el informe favorable de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, el Pleno del Ayuntamiento deberá proceder a su aprobación definitiva.

Una vez aprobada definitivamente la modificación por el Pleno del Ayuntamiento deberá remitirse un ejemplar de la modificación aprobada debidamente refundida, sobre la documentación de conjunto afectada del vigente plan (art. 50.5 de la LOTUS), para su inscripción en el Registro único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (art. 50.6 de la LOTUS), con carácter previo a su publicación en el DOE y en el portal de transparencia del Ayuntamiento (arts. 49.4.q y 57.7 LOTUS).

Publicación en el DOE de la resolución de aprobación definitiva. 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 19 de febrero de 2025.
Fdo. Javier Gómez de la Peña Villalón _arquitecto
Firmado electrónicamente

OTUDTS "Vegas Bajas y Lácara - Los Baldíos"

Documento aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de La Roca de la Sierra en sesión de 3 de marzo de 2025.
La secretaria. Katia Quintana Fernández
QUINTANA FERNANDEZ KATIA - 08869912P
Firmado digitalmente por QUINTANA FERNANDEZ KATIA - 08869912P
Fecha: 2025.04.02 09:12:09 +02'00'

Cód. Validación: 9LGLJHAZ9SC45SPKZFEAE3DAY
Verificación: https://mancomunidadvegasbajas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 16

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/013/2025 FECHA: 7 de abril de 2025
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

ANEXO I. DOCUMENTO REFUNDIDO

Documento aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de La Roca de la Sierra en sesión de 3 de marzo de 2025.
La secretaria. Katia Quintana Fernández
QUINTANA FERNANDEZ KATIA - 08869912P
Firmado digitalmente por QUINTANA FERNANDEZ KATIA - 08869912P
Fecha: 2025.04.02 09:12:25 +02'00'

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 email: urbanismo.vblb@gmail.com

Cód. Validación: 9LGLJHAZ9SC45SPKZFEAE3DAY
Verificación: https://mancomunidadvegasbajas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 16

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/013/2025 FECHA: 7 de abril de 2025
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Corresponde a aquellas edificaciones entre medianeras, cuyas líneas de edificación coinciden con las alineaciones oficiales en todos sus frentes y en toda la altura de las fachadas, pero que pueden presentar retranqueos en ciertos casos.

Se permitirán retranqueos uniformes de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales en actuaciones unitarias que afecten a una manzana completa en la longitud total de uno o más de sus lados, debiendo producirse estos retranqueos en toda la altura de la edificación.

Es parcialmente asimilable a la categoría de Edificación en Manzana Compacta definida en el Anexo II del Rplanex.

. Edificación abierta (EA):

Corresponde a aquellas edificaciones de uso unifamiliar obligatoriamente retranqueadas de las alineaciones oficiales y de los linderos de la parcela una distancia no inferior a 3 metros.

Es asimilable a la categoría de Edificación Aislada Exenta definida en el Anexo II del Rplanex.

. Edificación industrial intensiva (II):

Corresponde a aquellas edificaciones asimilables a las naves de uso industrial o agrícola obligatoriamente adosadas a los linderos laterales y retranqueadas del lindero posterior de la parcela una distancia no inferior a 3 metros.

Se permitirán retranqueos uniformes de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales en actuaciones unitarias que afecten a una manzana completa en la longitud total de uno o más de sus lados, debiendo producirse estos retranqueos en toda la altura de la edificación.

Es asimilable a una subcategoría de la Edificación Aislada Adosada definida en el Anexo II del Rplanex.

. Edificación industrial extensiva (IE):

Corresponde a aquellas edificaciones asimilables a las naves de uso industrial o agrícola, retranqueadas obligatoriamente de las alineaciones oficiales y del fondo de parcela una distancia no inferior a 5 metros. La edificación deberá retranquearse una distancia no inferior a 3 metros de los linderos laterales permitiéndose el adosamiento a uno de ellos.

- Edificación tipológica específica (TE):

Corresponde a aquellas edificaciones cuya composición volumétrica no es asimilable a ninguno de los tipos antes definidos, cuyo uso fundamental será el de equipamiento o el terciario.

Aunque en la ordenación detallada establecida directamente por el Plan General se consideran únicamente cinco tipos básicos de edificación (MT, MC, EA, II, IE y TE), cualquiera de ellos podrá ser sustituido, previo Estudio de Detalle, por alguno de los definidos en este artículo.

Artículo 4.2.04.- Condiciones de ocupación, implantación y aprovechamiento.

- En tipología de Manzana tradicional no se limita la superficie máxima ocupada por la edificación en cada planta.

Documento aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de La Roca de la Sierra en sesión de 3 de marzo de 2025.
La secretaria. Katia Quintana Fernández
QUINTANA FERNANDEZ KATIA - 08869912P
Firmado digitalmente por QUINTANA FERNANDEZ KATIA - 08869912P
Fecha: 2025.04.02 09:12:42 +02'00'

Cód. Validación: 9LGLJHAZ9SC45SPKZFEAE3DAY
Verificación: https://mancomunidadvegasbajas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 16

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/013/2025 FECHA: 7 de abril de 2025
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

ANEXO II. INFORME DIRECCION GENERAL DE SOSTENIBILIDAD

Documento aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de La Roca de la Sierra en sesión de 3 de marzo de 2025.
La secretaria. Katia Quintana Fernández
QUINTANA FERNANDEZ KATIA - 08869912P
Firmado digitalmente por QUINTANA FERNANDEZ KATIA - 08869912P
Fecha: 2025.04.02 09:12:55 +02'00'

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 email: urbanismo.vblb@gmail.com

Cód. Validación: 9LGLJHAZ9SC45SPKZFEAE3DAY
Verificación: https://mancomunidadvegasbajas.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 16

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/013/2025 FECHA: 7 de abril de 2025
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Sostenible

JUNTA DE EXTREMADURA

Dirección General de Sostenibilidad

Avda. Valhondo, s/n-
Edificio III Milenio Módulo 2-2ª Planta.
06800 Mérida
Teléfono: 924004541
Email: dgs.adgs@juntaex.es

AYUNTAMIENTO DE LA ROCA DE LA SIERRA

Expte.: IA24/1927
Asunto.: Comunicado de no sometimiento

En relación con la documentación recibida en el Sistema de Registro Único de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura remitida por el Ayuntamiento de La Roca de la Sierra con fecha 4 de noviembre de 2024, relativa a la Modificación Puntual nº 1 del Plan General Municipal de La Roca de la Sierra, consistente en la reducción de los retranqueos aplicables a la tipología edificatoria de industria extensiva en suelo urbano a una distancia coherente con las condiciones de parcela mínima establecidas en el artículo 4.2.27 de la normativa urbanística, mediante el presente se le informa que dicha actuación no está sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, al no encontrarse sujeta la misma al ámbito de aplicación de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

EL DIRECTOR GENERAL DE SOSTENIBILIDAD

Firmado electrónicamente en Mérida en la fecha indicada

Documento aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de La Roca de la Sierra en sesión de 3 de marzo de 2025.
La secretaria. Katia Quintana Fernández

QUINTANA FERNANDEZ KATIA - 08869912P
Firmado digitalmente por QUINTANA FERNANDEZ KATIA - 08869912P
Fecha: 2025.04.02 09:13:07 +02'00'

Copia Electrónica Auténtica
Firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 16
Verifique en: https://mancomunidadvegasbajas.sedelectronica.es/ 9LGLJHAZ9SC45SPKZFEAE3DAY

Csv:	FDJEX2XVLPFCHLSSRXGYBDTZZ29PRE	Fecha	19/11/2024 20:09:38
Firmado Por	GERMAN PUEBLA OVANDO - Director Gral De Sostenibilidad		
Url De Verificación	https://sede.gobex.es/SEDE/csv/codSeguroVerificacion.jsf	Página	1/1