DILIGENCIA:
Aprobación inicial: Pleno 05/07/2012
Aprobación provisional Pleno 05/09/2012
La Secretaria

Fdo.: Mª Pilar Ballestero Pascual.

AYUNTAMIENTO DE LA GARROVILLA
SECRETARÍA
(Badajoz)

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 27 SEP 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Corvero

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA
VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO

OGUAT

mancomunidades integrales de servicios
vegas bajas y lácara-los baldíos

MODIFICACIÓN nº 05 (01/2012) DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LA GARROVILLA

Modificación consistente en redefinir varias condiciones edificatorias en suelo urbano

PROMOTOR	Excmo. Ayuntamiento de La Garrovilla
EQUIPO REDACTOR	Soledad Martín-Pérez Aparicio_Arquitecta Dolores Álvarez Ariza_Asesora Jurídica
FECHA	JUNIO 2012 (corregido según comisión técnica municipal)

DILIGENCIA:
Aprobación inicial: Pleno 05/07/2012
Aprobación provisional Pleno 05/09/2012
La Secretaria

Fdo.: Mª Pilar Ballestero Pascual.

AYUNTAMIENTO DE LA GARROVILLA
SECRETARÍA
(Badajoz)

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 las modificaciones pretendidas.
     a. Permitir el uso habitable de los espacios generados bajo cubiertas inclinadas.
     b. Permitir el uso de paneles sándwich como material de cobertura para las cubiertas.
     c. Reducir el tamaño de la parcela mínima edificable en suelo urbano y urbanizable a 100 m².
     d. Cambiar las condiciones de ocupación y usos compatibles en la zona *Residencial Consolidado*.
   - 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 de la modificación puntual. Justificación de los artículos 29-33 de la Ley 5/2010, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
4. ARTICULADO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN.
   - 4.1. Artículos afectados por permitir el uso habitable de los espacios generados bajo cubiertas inclinadas.
   - 4.2. Artículos afectados por permitir el uso de paneles sándwich como material de cobertura para las cubiertas.
   - 4.3. Artículos afectados por reducir el tamaño de la parcela mínima edificable en suelo urbano y urbanizable a 100 m².
   - 4.4. Artículos afectados por cambiar las condiciones de ocupación y usos compatibles en la zona Residencial Consolidado.
5. TRAMITACIÓN

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 27 SEP 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufa Corvero

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1 La Roca de la Sierra 0619 email: oguvat.vegasbajaslacarabaldios@gmail.com

DILIGENCIA: Aprobación inicial: Pleno 05/07/2012
Aprobación provisional: Pleno 05/09/2012
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 calle Plaza de la Libertad, 1 06870 La Garrovilla (Badajoz).

Actúa en su nombre y representación Doña Isabel Calle Jiménez, Alcaldesa del Excmo. 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 c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra CP: 0619.

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
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 áridos.	Resolución de 15 de julio de 2010	Nº 251 de 31/12/2010

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 27 SEP 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

DILIGENCIA:
Aprobación inicial: Pleno 05/07/2012
Aprobación provisional Pleno 05/09/2012
La Secretaria

Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
JUNTA 2012 aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida
27 SEP 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Ruiz Carrero

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación tiene por objeto alterar las determinaciones del planeamiento vigente referidas a las siguientes determinaciones:

a. Permitir el uso habitable de los espacios generados bajo cubiertas inclinadas.
b. Permitir el uso de paneles sándwich como material de cobertura para las cubiertas.
c. Reducir el tamaño de la parcela mínima edificable en suelo urbano y urbanizable a 100 m².
d. Cambiar las condiciones de ocupación y usos compatibles en la zona *Residencial Consolidado.*

Se ha optado por solucionar las cuestiones relacionadas anteriormente, mediante la tramitación de la presente modificación puntual de normas, aún teniendo en cuenta que en este momento se encuentra en fase de redacción, por esta Oficina de Gestión Urbanística, el futuro Plan General Municipal de La Garrovilla.

Habida cuenta de la complejidad de éste último, así como, el largo tiempo estimado para su entrada en vigor, el Ayuntamiento considera de vital importancia que se adelanten estas modificaciones ya previstas en la redacción del PGM, para intentar paliar desde el punto de vista urbanístico, la situación económica actual de crisis, facilitando a los ciudadanos, en la medida de lo legalmente posible, todas aquellas dificultades que se encuentran en la aplicación de las NNSS como cuestiones estéticas de menor coste económico, aumentar la posibilidad de implantación de nuevas actividades comerciales y/o adecuar las condiciones de parcela mínima a las necesidades actuales.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

3.1. Justificación de las modificaciones pretendidas.

Mediante el presente documento se propone una redefinición de diversos parámetros urbanísticos que no implica nuevas clasificaciones o calificaciones del suelo y que, en ningún caso supone un incremento de la edificabilidad asignada por las Normas Subsidiarias. La intención se centra en resolver alguno de los problemas que se han ido detectando a lo largo de los años y que han sido planteados a esta OGUVAT, por los Servicios Técnicos municipales, especialmente en la aplicación de las normas a los procedimientos de otorgamiento de licencias, y que facilitarían a los ciudadanos realizar reformas, segregaciones y/o usos que serían económicamente más sostenibles y así no agravar con mayores cargas la situación económica familiar en estos tiempos de crisis. Se justifican a continuación y pormenorizadamente el objeto de cada modificación:

a. Permitir el uso habitable de los espacios generados bajo cubiertas inclinadas.

Las NN.SS. actuales impiden que los espacios que resultan bajo las cubiertas inclinadas sean habitables, tal y como viene recogido en el *TITULO CUARTO.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO. CAPITULO 1.- DISPOSICIONES COMUNES DE LA EDIFICACION, art. 32. Parámetros relativos a la forma del espacio público.* En el punto 6 relativo a *la altura reguladora* se determina que:

> *"(...) 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 altillos resultantes no serán habitables.***
> *(...)".*

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 0619 email: oguvat.vegasbajaslacaroboldios@gmail.com

DILIGENCIA:
Aprobación inicial: Pleno 05/07/2012
Aprobación provisional Pleno 05/09/2012
La Secretaria
JUNIO 2012

Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida
27 SEP 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Firma: Miguel Ángel Ruiz Ebrero

La intención municipal sobre este aspecto consiste en permitir la habitabilidad de los espacios generados bajo las cubiertas inclinadas, siempre y cuando ello sea factible conforme a la normativa sectorial aplicable. Sólo se permitirá el uso habitable de los bajo cubiertas cuando éste esté vinculado física y jurídicamente a la planta inmediatamente inferior, con la intención de que no surjan complejos inmobiliarios o edificaciones en régimen de propiedad horizontal en las nuevas plantas bajo cubiertas al margen de la legislación aplicable.

Además se conservan las mismas condiciones (pendiente, altura del arranque en fachada,etc) que las establecidas en el artículo 32 punto 6, de manera que no se modificaría en ningún caso, el volumen edificable establecido en las normas. No obstante, sí se deberán tener en cuenta, que los metros cuadrados de esa superficie, computarán para el cálculo de la edificabilidad, sin que proceda por lo tanto, a la exclusión en el cómputo tal y como viene regulado actualmente en el artículo *33. Parámetros relativos a la forma y ocupación del suelo,* por lo que este artículo deberá quedar también modificado.

Esta modificación supondría una mayor posibilidad de optimizar el espacio habitable, sin que ello suponga una modificación de la edificabilidad total establecida en las normas.

b. **Permitir el uso de paneles sándwich como material de cobertura para las cubiertas.**

En este caso, la modificación va encaminada a adaptar la normativa vigente, a las necesidades actuales así como a los nuevos materiales, ya que en el artículo 45 las NN.SS. dice textualmente que, *salvo que se especifique lo contrario en las condiciones particulares de las zonas o sistemas, las cubiertas serán inclinadas con pendientes entre 15° y 25°, ajustándose en lo posible a las colindantes.* ***La cubrición se realizará con teja cerámica curva de colores rojizos.*** Esto origina controversias entre los vecinos que pretenden realizar obras de conservación, rehabilitación o únicamente sustitución de las cubiertas, y ven condicionados el no ejecutarlo por motivos meramente económicos, al ser las tejas un coste adicional a incrementar sobre el panel de aislamiento o sándwich.

El uso de panel sándwich quedará limitado a las obras de sustitución, rehabilitación o conservación de la cubierta de las edificaciones existentes y no se permitirá ni en las edificaciones de nueva construcción, ni en las reformas de carácter general, por considerar en estos casos, que el coste de ejecución material de las cubiertas supone un tanto por ciento insignificante, respecto de la totalidad del coste de ejecución material de la obra a realizar.

Además deberá de justificarse que dichas cubiertas no resultan visibles desde la vía pública y que no rompe la imagen aérea general, quedando ésta garantizada mediante la utilización de un panel que reúna las condiciones de color rojizo.

c. **Reducir el tamaño de la parcela mínima edificable en suelo urbano y urbanizable a 100 m².**

Con la presente modificación se pretende reducir la superficie de parcela mínima edificable tanto en suelo urbano como en suelo apto para urbanizar, que según las NNSS actualmente sería de 150 m² y de 125 m² respectivamente, tal y como viene regulado en el artículo *59. Condiciones particulares de la zona RESIDENCIAL CONSOLIDADO* y en el artículo 67. *Condiciones particulares de la zona EXTENSION RESIDENCIAL.*

La experiencia municipal desde la aprobación de las NN.SS., así como sobre todo en los últimos años, ha puesto de manifiesto la escasa dinámica de la actividad urbanizadora en el municipio, debido, entre otros motivos, a las dimensiones que exige la normativa actual para la parcela mínima, ya que éstos son desproporcionados respecto al producto inmobiliario hoy en día más

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas \ lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 0619 email: oguvat.vegasbajaslacarabaldios@gmail.com

viable y atractivo en este tipo de municipios, como son las viviendas auto-promovidas distribuidas en dos plantas. Si a esto le unimos que las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado son de reducido tamaño, las hace aún menos viables económicamente al ser un menor número de parcelas las que tienen que hacer frente a las cargas urbanísticas.

Además, con esta modificación se facilitarán las parcelaciones o segregaciones de grandes solares en el caso urbano, lo que permitirá una nueva fuente de ingresos a los particulares.

La dimensión mínima de parcela que se propone, tanto para suelo urbano como para suelo apto para urbanizar, es de 100 m^2, en cualquier caso, se mantienen el resto de condiciones de frente mínimo y círculo inscribible, de forma que no se alteren las dimensiones de fachada para no alterar el ritmo compositivo de las calles, utilizando estos mismos parámetros para la zona *EXTENSION RESIDENCIAL* (suelo urbanizable) para así asegurar la imagen global municipal, ello teniendo en cuenta que, desde que se aprobaron las NNSS, no se ha desarrollado, ningún sector, por lo que se estima preciso realizar una regulación uniforme de los parámetros.

El parámetro de superficie igual o superior a 100 m^2 resulta una superficie adecuada, quedando garantizada la no generación de problemas de hacinamiento y la no vulneración de las garantías establecidas para la habitabilidad de las viviendas, además hay que que tener en cuenta, que los municipios ubicados en el entorno de La Garrovilla, como es el caso de Torremayor o Esparragalejo, se rigen por este mismo parámetro mínimo. Además, no hay que olvidar que, en todo caso se trata de unos mínimos pero que no se excluye la posibilidad de realizar parcelaciones de dimensiones superiores.

d. Cambiar las condiciones de ocupación y usos compatibles en la zona *Residencial Consolidado*.

En otro orden de prioridades, se pretenden modificar las condiciones de ocupación y usos compatibles en la zona RESIDENCIAL CONSOLIDADO, para posibilitar la instalación de actividades comerciales en el suelo urbano. Actualmente las condiciones edificatorias en la zona RESIDENCIAL CONSOLIDADO, (prácticamente la totalidad del suelo urbano) limitan el fondo máximo edificable a 20 m en planta baja y a 15 m en planta primera. Estos fondos son insuficientes para algunas actividades comerciales que pretenden ubicarse en el municipio, tales como supermercados, talleres, garajes colectivos, etc. Por lo que la presente modificación va encaminada a eliminar esta condición de fondo máximo edificable, llegando a permitir una ocupación del 100% en planta baja y en el caso particular de que la misma se destine a uso comercial, oficinas y servicios, industrial, garaje y aparcamiento, etc.(clasificación de usos según Normas Subsidiarias, art 36)

Sin embargo, esta modificación debe llevar aparejada el cambio de otros parámetros urbanísticos, para que en ningún caso se sobrepasen los límites edificables que vienen establecidos en el planeamiento. Si bien, en el artículo 33.8. define el concepto de edificabilidad como *la relación entre la superficie máxima del techo construible y la superficie de la respectiva unidad de referencia (parcela, unidad, sector...),* este coeficiente no se establece para la zona Residencial Consolidado (no sucede así para el resto de zonas a las que sí se le asigna un coeficiente de edificabilidad determinado m^2t/m^2s), según el artículo 59.f, la edificabilidad máxima de las parcelas ubicadas dentro de la delimitación del *RESIDENCIAL CONSOLIDADO*, será la resultante de aplicar los parámetros de profundidad edificable y número de plantas.

Para ello, la presente modificación, pretende "traducir" a coeficiente de edificabilidad (m^2t/m^2s), las condiciones edificatorias establecidas en las normas, mediante fondo máximo edificable, ocupación y número de plantas, de manera que pueda variarse los fondos máximos edificables,

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 0619 email: oguvot.vegasbajaslacarabaldios@gmail.com

siempre que, la edificación pretendida no supere la edificabilidad máxima permitida por el planeamiento para esa parcela concreta.

En el artículo 59 se establece lo siguiente:

Art. 59. Condiciones particulares de la zona RESIDENCIAL CONSOLIDADO

.....

b) Parcela mínima.

Las parcelas existentes a la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias tienen las dimensiones y superficies necesarias para ser edificables.

Las nuevas parcelas que surjan como consecuencia de una segregación o reparcelación deberán contar con las siguientes condiciones:

- *Superficie mínima: 150 m2.*
- *Frente mínimo: 6 m*
- *Diámetro del circulo inscribible: 6 m*

c) Altura y número de plantas.

La altura reguladora de la edificación se medirá respecto a la rasante del vial.

- *Altura reguladora: 7,5 m*
- *Plantas máximas permitidas: 2*

d) Profundidad edificable.

La profundidad máxima edificable medida perpendicularmente a la alineación vial se establece en 20 metros en la planta baja y 15 m en planta alta.

e) Ocupación.

Se fija en cada planta de la edificación principal una ocupación máxima del 100% para la franja comprendida entre la alineación de vial y el fondo máximo edificable en planta baja definidos en apartados anteriores.

El resto del solar será para uso de las viviendas, debiendo ser accesible desde los espacios comunes o desde cada una de aquéllas, y autorizándose una ocupación máxima del 40% de dicho espacio libre sólo para edificaciones secundarias anejas al uso de este espacio libre (vestuarios, cenadores, casetas de aperos si se utiliza el espacio libre como huerto, cocheras, etc.), y sin que ningún elemento constructivo rebase la altura de 3,60 metros. Su uso vendrá regulado por lo que disponga la Comunidad de Propietarios de la finca cuando la vivienda sea del tipo plurifamiliar. La edificación secundaria estará separada de la principal al menos 4 m.

f) Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de la parcela será la resultante de aplicar los parámetros anteriores.

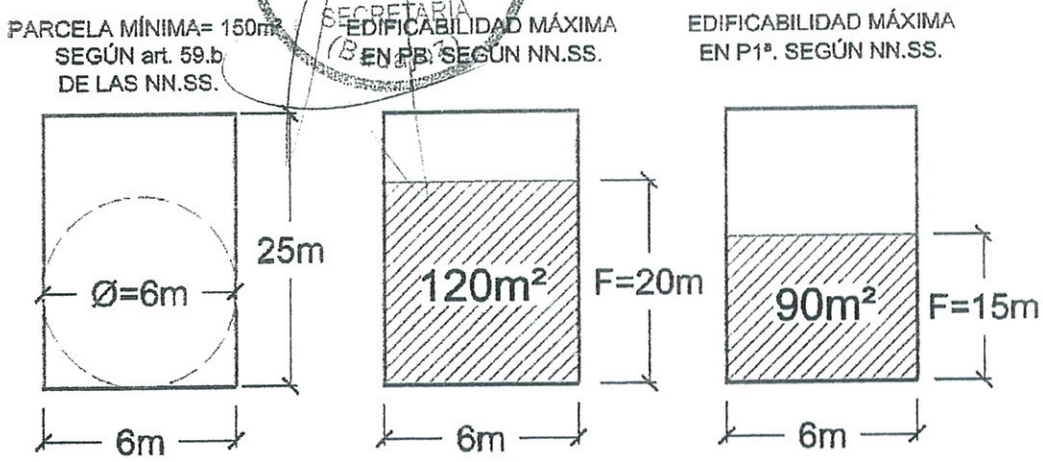
Si aplicamos estos parámetros sobre la superficie de parcela mínima establecida en las normas, tenemos los siguientes m^2t máximos edificables:

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 27 SEP 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo. Miguel Ángel Fernández Ramírez

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 0619 email: oguvat.vegasbajaslacarabaldios@gmail.com

DILIGENCIA:
Aprobación inicial: Pleno 05/07/2012
Aprobación provisional Pleno 05/09/2012 12-LG-01-MP$_R$
La Secretaria JUNIO 2012

Fdo.- Mª Pilar Ballestero Pascual.



Es decir sobre la parcela mínima de 150 m^2s, se podrían construir 210 m^2t, lo que traducido a coeficiente de edificabilidad sería de un coeficiente de edificabilidad de 1,40 m^2t/m^2s.

Por tanto, el articulado quedaría modificado de la forma siguiente:

d) Profundidad edificable. Con la presente modificación desaparecería este parámetro

e) Ocupación.

Se fija un coeficiente de ocupación máximo del 80 % en todas las plantas. Se exceptúa de esta regla las edificaciones en las que pretendan ubicarse algunos de los usos permitidos en esta zona (art 59. 2. Condiciones particulares de uso) siempre que la edificación cumpla los demás requisitos establecidos en el presente artículo (parcela mínima, edificabilidad, etc.)

El resto del solar será para uso de las viviendas, debiendo ser accesible desde los espacios comunes o desde cada una de aquéllas, y autorizándose una ocupación máxima del 40% de dicho espacio libre sólo para edificaciones secundarias anejas al uso de este espacio libre (vestuarios, cenadores, casetas de aperos si se utiliza el espacio libre como huerto, cocheras, etc.), y sin que ningún elemento constructivo rebase la altura de 3,60 metros. Su uso vendrá regulado por lo que disponga la Comunidad de Propietarios de la finca cuando la vivienda sea del tipo plurifamiliar. La edificación secundaria estará separada de la principal al menos 4 m.

f) Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de la parcela será de 1,40 m^2t/m^2s.

Así mismo, para poder permitir estos usos terciarios en la zona *RESIDENCIAL CONSOLIDADO*, deben actualizarse las condiciones particulares de los usos, así se refunden la categoría 1 (*Comercio al pormenor en locales de hasta 200m² útiles)* y la categoría 2 (*Comercio al por menor dedicados a la venta de materiales de construcción, muebles o automóviles, en locales de superficie útil superior a 200 m²)* en una única categoría, adaptando además la definición según lo establecido en el anexo I del RPLANEX, según lo cual, se definirá el U*so Comercial. Categoría 1*, como *aquel que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares.* La actual categoría 3 *(Comercio al por mayor y almacenes)* pasará a denominarse categoría 2 y al igual que la anterior, se definirá tal y como se recoge en el anexo del RPLANEX, como *grandes superficies comerciales que se regirán por su legislación específica.*

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
Acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 27 SEP 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 0619 email: oguvat.vegasbajaslacorabaldios@gmail.com

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 27 SEP 2012
Fdo.: Miguel Ángel Rodríguez Rubio
Secretario General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

DILIGENCIA:
Aprobación inicial: Pleno 05/07/2012
Aprobación provisional Pleno 05/09/2012
La Secretaria
JUNIO 2012
Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual.

En cuanto a las situaciones de los usos, dentro del *RESIDENCIAL CONSOLIDADO*, se pretende que la nueva categoría 1ª se permita tanto en las *plantas las plantas bajas de los edificios*, como en *edificios independientes*, por lo que habrá que modificar el apartado *2. Condiciones de los usos del artículo 59. Condiciones particulares de la zona RESIDENCIAL CONSOLIDADO*, tal y como se refleja en el apartado 4 del presente documento.

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, ninguna de las modificaciones planteadas aumentan el aprovechamiento lucrativo privado de ningún terreno, por lo que no será necesario que contemple medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas ya que se mantienen las mismas que las establecidas en las normas.

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.
- La innovación se produce casi siete años después de la aprobación definitiva de las NN.SS., no estableciendo las mismas, plazos para la realización de revisiones o modificaciones.
- 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 comporta diferente calificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres.
- 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.
- Como la modificación no varía la densidad o la edificabilidad, ni modifica los usos del suelo, no es necesario por tanto, que se hagan constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación. (art 82.6 LSOTEX y DA 9ª punto 3 TRLS2008).

3.4. Evaluación Ambiental de la modificación puntual. Justificación de los artículos 29-33 de la Ley 5/2010, de prevención y calidad 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 modificación puntual, cuyo objeto se centra, en general, en cambiar condiciones edificatorias en suelo urbano, puede considerarse como una modificación menor del planeamiento

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 0619 email: oguvat.vegasbajaslacarabaldios@gmail.com

que no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, atendiendo a lo establecido en el artículo 6.2 del Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Según dicho artículo, las modificaciones menores se someterán a evaluación ambiental cuando se prevea que pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente, lo cual viene articulado en el Anexo IV del mismo Decreto. Una vez analizado el Anexo IV, puede considerarse que es innecesario someter el documento al trámite de evaluación ambiental estratégica ya que la aprobación de la modificación no va a implicar efectos significativos sobre el medio ambiente, y sus determinaciones no establecen el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación ambiental ordinaria.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
... en la sesión de
Mérida 27 SEP 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Ruiz Correro

4. ARTICULADO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN

Para permitir la ejecución de las actuaciones descritas, se hace necesario introducir y/o modificar articulado en las normas de ordenación que afectan al Suelo Urbano y al Suelo Apto para urbanizar (suelo urbanizable) de las NN.SS. de La Garrovilla.

Para ello, se deben modificar los siguientes artículos que se han agrupado según su objeto:

4.1. Artículos afectados por permitir el uso habitable de los espacios generados bajo cubiertas inclinadas.

TITULO CUARTO.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO.	
CAPITULO 1.- DISPOSICIONES COMUNES DE LA EDIFICACION.	
Art. 32. Parámetros relativos a la forma del espacio público.	
6. Altura reguladora	
ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO
Es la altura máxima que puede alcanzar el forjado superior del edificio, medida verticalmente en cada fachada entre la intersección con la cara inferior del forjado y la rasante de la vía o del terreno, según se especifica en las condiciones particulares de cada Zona. Cuando la altura reguladora se mida respecto a la rasante de la vía, esta se tomará en el centro de la fachada; cuando se mida respecto a la rasante del terreno, se tomará en todos los puntos de las fachadas. En las Zonas en que la altura reguladora se mida respecto a la rasante de la vía y cuando dada la pendiente de la misma, la diferencia de alturas entre los extremos de la fachada sea superior a 1,5 metros, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario, para que en ningún caso se sobrepase esta diferencia y se procederá a la medición de cada tramo tal como se establece en el punto anterior. Cuando una edificación de a dos frentes opuestos con alturas reguladoras iguales o diferentes, se considerará dividida en dos construcciones independientes. El cuerpo de mayor altura podrá prolongarse hasta la mitad de la parcela, respetando la profundidad	Es la altura máxima que puede alcanzar el forjado superior del edificio, medida verticalmente en cada fachada entre la intersección con la cara inferior del forjado y la rasante de la vía o del terreno, según se especifica en las condiciones particulares de cada Zona. Cuando la altura reguladora se mida respecto a la rasante de la vía, esta se tomará en el centro de la fachada; cuando se mida respecto a la rasante del terreno, se tomará en todos los puntos de las fachadas. En las Zonas en que la altura reguladora se mida respecto a la rasante de la vía y cuando dada la pendiente de la misma, la diferencia de alturas entre los extremos de la fachada sea superior a 1,5 metros, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario, para que en ningún caso se sobrepase esta diferencia y se procederá a la medición de cada tramo tal como se establece en el punto anterior. Cuando una edificación de a dos frentes opuestos con alturas reguladoras iguales o diferentes, se considerará dividida en dos construcciones independientes. El cuerpo de mayor altura podrá prolongarse hasta la mitad de la parcela, respetando la profundidad

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 0619 email: oguvat.vegasbajaslacarabaldios@gmail.com

DILIGENCIA:
Aprobación inicial: Pleno 05/07/2012
Aprobación provisional Pleno 05/09/2012
La Secretaria

Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
12-LG-01-MP
JUNIO 2012
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida
27 SEP 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

edificable y guardando además una distancia a la fachada con menor altura al menos igual a la diferencia de cota entre las alturas admitidas. En las construcciones que hacen esquina a dos calles con alturas reguladoras diferentes, el cuerpo con mayor altura podrá prolongarse hacia la calle con menor altura reguladora un máximo de ocho metros, debiendo después retirarse al menos hasta la línea bisectriz de las dos calles confluentes de la parcela.. 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 altillos resultantes no serán habitables. - 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.	edificable y guardando además una distancia a la fachada con menor altura al menos igual a la diferencia de cota entre las alturas admitidas. En las construcciones que hacen esquina a dos calles con alturas reguladoras diferentes, el cuerpo con mayor altura podrá prolongarse hacia la calle con menor altura reguladora un máximo de ocho metros, debiendo después retirarse al menos hasta la línea bisectriz de las dos calles confluentes de la parcela.. 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 . - 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.

TITULO CUARTO.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO.	
CAPITULO 1.- DISPOSICIONES COMUNES DE LA EDIFICACION.	
Art. 33. Parámetros relativos a la forma y ocupación del suelo.	
8. Edificabilidad: Superficie y volumen edificables	
ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO
Se entiende por edificabilidad (superficie) la relación entre la superficie máxima del techo construible y la superficie de la respectiva unidad	Se entiende por edificabilidad (superficie) la relación entre la superficie máxima del techo construible y la superficie de la respectiva unidad

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 0619 email: oguvat.vegasbajaslocarabaldios@gmail.com

DILIGENCIA:
Aprobación inicial: Pleno 05/07/2012
Aprobación provisional Pleno 05/09/2012
La Secretaria

Fdo.: Mª Pilar Ballestero Pascual.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
12 JUN. 2012
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de JUNIO 2012
Mérida 27 SEP 2012
El Secretario General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo. Miguel Ángel Rufo Cordero

de referencia (parcela, unidad, sector...).	de referencia (parcela, unidad, sector...).
Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t) por metros cuadrados de suelo (m^2s), excluyéndose de esta medida los sótanos, los elementos técnicos de las instalaciones y construcciones permitidas en cubiertas, los patios interiores no cubiertos, así como los cuerpos y elementos salientes en aquellos supuestos contemplados en su normativa específica.	Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t) por metros cuadrados de suelo (m^2s), excluyéndose de esta medida los sótanos, los elementos técnicos de las instalaciones y construcciones permitidas en cubiertas, los patios interiores no cubiertos, así como los cuerpos y elementos salientes en aquellos supuestos contemplados en su normativa específica. Los espacios generados bajo las cubiertas que sean habitables computarán a todos los efectos del cálculo de la edificabilidad total.
Se entiende por edificabilidad (volumen) la relación entre el máximo volumen de las construcciones y la superficie de la respectiva unidad de referencia (parcela, unidad, sector...).	Se entiende por edificabilidad (volumen) la relación entre el máximo volumen de las construcciones y la superficie de la respectiva unidad de referencia (parcela, unidad, sector...).
Se expresa en metros cúbicos (m^3) por metros cuadrados de suelo (m^2s). A efectos de volumen construido se computa todo el incluido entre el pavimento de la planta baja o del terreno si ésta está elevada sobre él, y el plano superior del forjado de cubierta o planos inclinados en su caso, excluyéndose de esta medida los sótanos, los elementos técnicos de las instalaciones y construcciones permitidas en cubiertas, los patios interiores no cubiertos, así como los cuerpos y elementos salientes en aquellos supuestos contemplados en su normativa específica. En los patios y jardines interiores cubiertos y otros espacios representativos en instalaciones de uso público, de altura doble o mayor que la mínima correspondiente, sólo computarán 5 m^3/m^2s como volumen edificable sin perjuicio del cumplimiento de las restantes condiciones paramétricas.	Se expresa en metros cúbicos (m^3) por metros cuadrados de suelo (m^2s). A efectos de volumen construido se computa todo el incluido entre el pavimento de la planta baja o del terreno si ésta está elevada sobre él, y el plano superior del forjado de cubierta o planos inclinados en su caso, excluyéndose de esta medida los sótanos, los elementos técnicos de las instalaciones y construcciones permitidas en cubiertas, los patios interiores no cubiertos, así como los cuerpos y elementos salientes en aquellos supuestos contemplados en su normativa específica. En los patios y jardines interiores cubiertos y otros espacios representativos en instalaciones de uso público, de altura doble o mayor que la mínima correspondiente, sólo computarán 5 m^3/m^2s como volumen edificable sin perjuicio del cumplimiento de las restantes condiciones paramétricas.

4.2. Artículos afectados por permitir el uso de paneles sándwich como material de cobertura para las cubiertas.

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° y 25°, ajustándose en lo posible a las colindantes. La cubrición se realizará con teja cerámica curva de colores rojizos.	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.

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y lacara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 0619 email: oguvat.vegasbajaslacorabaldios@gmail.com

Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual.

	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.

4.3. Artículos afectados por reducir el tamaño de la parcela mínima edificable en suelo urbano y urbanizable a 100 m ². Artículos afectados por la modificación de las condiciones de ocupación y uso en la zona *RESIDENCIAL CONSOLIDADO.*

TITULO QUINTO.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACÓN Y USOS DEL SUELO URBANO.	
CAPITULO 3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN SUELO URBANO.	
Art. 59. Condiciones particulares de la zona RESIDENCIAL CONSOLIDADO.	
1. Condiciones particulares de edificación.	
ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 27 SEP 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Bello Expósito

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 0619 email: oguvat vegasbajaslacarabaldios@gmail.com

DILIGENCIA:
Aprobación inicial: Pleno 05/07/2012
Aprobación provisional Pleno 05/09/2012
La Secretaria

Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TUR
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extrema
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
JUNIO 2012 érida.
27 SEP 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

a) Alineación de la edificación. Coincidirá con la alineación de vial adosándose la edificación a los linderos medianeros en una longitud no inferior a 4 metros medidos perpendicularmente a la fachada principal.	a) Alineación de la edificación. Coincidirá con la alineación de vial adosándose la edificación a los linderos medianeros en una longitud no inferior a 4 metros medidos perpendicularmente a la fachada principal.
b) Parcela mínima. Las parcelas existentes a la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias tienen las dimensiones y superficies necesarias para ser edificables. Las nuevas parcelas que surjan como consecuencia de una segregación o reparcelación deberán contar con las siguientes condiciones: - Superficie mínima: 150 m^2. - Frente mínimo: 6 m - Diámetro del circulo inscribible: 6 m	b) Parcela mínima. Las parcelas existentes a la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias tienen las dimensiones y superficies necesarias para ser edificables. Las nuevas parcelas que surjan como consecuencia de una segregación o reparcelación deberán contar con las siguientes condiciones: - Superficie mínima: 100 m^2. - Frente mínimo: 6 m - Diámetro del circulo inscribible: 6 m
c) Altura y número de plantas. La altura reguladora de la edificación se medirá respecto a la rasante del vial. - Altura reguladora: 7,5 m - Plantas máximas permitidas: 2	c) Altura y número de plantas. La altura reguladora de la edificación se medirá respecto a la rasante del vial. - Altura reguladora: 7,5 m - Plantas máximas permitidas: 2
d) Profundidad edificable. La profundidad máxima edificable medida perpendicularmente a la alineación vial se establece en 20 metros en la planta baja y 15 m en planta alta.	d) Profundidad edificable. No se establece profundidad máxima edificable.
e) Ocupación. Se fija en cada planta de la edificación principal una ocupación máxima del 100% para la franja comprendida entre la alineación de vial y el fondo máximo edificable en planta baja definidos en apartados anteriores. El resto del solar será para uso de las viviendas, debiendo ser accesible desde los espacios comunes o desde cada una de aquéllas, y autorizándose una ocupación máxima del 40% de dicho espacio libre sólo para edificaciones secundarias anejas al uso de este espacio libre (vestuarios, cenadores, casetas de aperos si se utiliza el espacio libre como huerto, cocheras, etc.), y sin que ningún elemento constructivo rebase la altura de 3,60 metros. Su uso vendrá regulado por lo que disponga la Comunidad de Propietarios de la finca cuando la vivienda sea del tipo plurifamiliar. La edificación secundaria estará separada de la principal al menos 4 m.	e) Ocupación. Se fija un coeficiente de ocupación máximo del 80 % en todas las plantas. Se exceptúa de esta regla las edificaciones en las que pretendan ubicarse algunos de los usos permitidos en esta zona (art 59. 2. Condiciones particulares de uso) siempre que la edificación cumpla los demás requisitos establecidos en el presente artículo (parcela mínima, edificabilidad, etc.) El resto del solar será para uso de las viviendas, debiendo ser accesible desde los espacios comunes o desde cada una de aquéllas, y autorizándose una ocupación máxima del 40% de dicho espacio libre sólo para edificaciones secundarias anejas al uso de este espacio libre (vestuarios, cenadores, casetas de aperos si se utiliza el espacio libre como huerto, cocheras, etc.), y sin que ningún elemento constructivo rebase la altura de 3,60 metros. Su uso vendrá regulado por lo que disponga la Comunidad de Propietarios de la finca cuando la vivienda sea del tipo plurifamiliar. La edificación secundaria estará separada de la principal al menos 4 m.
f) Edificabilidad. La edificabilidad máxima de la parcela será la resultante de aplicar los parámetros anteriores.	f) Edificabilidad. La edificabilidad máxima de la parcela será de 1,40 m^2t/m^2s
g) Cuerpos y elementos salientes.	g) Cuerpos y elementos salientes.

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 0619 email: oguvat.vegasbajaslacarobaldios@gmail.com

DILIGENCIA:
Aprobación inicial: Pleno 05/07/2012
Aprobación provisional Pleno 05/09/2012
La Secretaria

Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y T
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extrem
JUNIO 2012 definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 27 SEP 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Carriero

Solamente se admiten cuerpos salientes abiertos con las siguientes condiciones: - Vuelo máximo: 0,50 m - Longitud máxima: 1,20 m - Distancia horizontal mínima entre cuerpos salientes: 1,50 m - Altura mínima sobre rasante de vial: 3 m Los elementos salientes en planta baja no volarán más de 5 cm., excepto en composiciones tradicionales de las ventanas de planta baja en las que se pueden alcanzar los 20 cms. Los elementos salientes situados a más de 3m sobre la rasante del vial no volarán más de 0,50 m. h) Otras condiciones. Las edificaciones tradicionales que cuenten con bóvedas, generalmente en planta baja, deberán mantenerlas integrándolas en la edificación resultante que además de las bóvedas conservará los elementos compositivos de valor de la fachada, (distribución de huecos, recercados, cerrajería, carpintería), sin perjuicio del aumento de la altura de planta primera en caso necesario hasta alcanzar la altura de piso mínima establecida en estas Normas, y de la distribución de huecos que mantendrán sus ejes verticales conjuntamente con los de planta baja. En este caso, el fondo máximo edificable se entenderá el que tiene la edificación principal existente si fuera mayor de los 15 m señalados anteriormente.	Solamente se admiten cuerpos salientes abiertos con las siguientes condiciones: - Vuelo máximo: 0,50 m - Longitud máxima: 1,20 m - Distancia horizontal mínima entre cuerpos salientes: 1,50 m - Altura mínima sobre rasante de vial: 3 m Los elementos salientes en planta baja no volarán más de 5 cm., excepto en composiciones tradicionales de las ventanas de planta baja en las que se pueden alcanzar los 20 cms. Los elementos salientes situados a más de 3m sobre la rasante del vial no volarán más de 0,50 m. h) Otras condiciones. Las edificaciones tradicionales que cuenten con bóvedas, generalmente en planta baja, deberán mantenerlas integrándolas en la edificación resultante que además de las bóvedas conservará los elementos compositivos de valor de la fachada, (distribución de huecos, recercados, cerrajería, carpintería), sin perjuicio del aumento de la altura de planta primera en caso necesario hasta alcanzar la altura de piso mínima establecida en estas Normas, y de la distribución de huecos que mantendrán sus ejes verticales conjuntamente con los de planta baja.

2. Condiciones particulares de uso.	
ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO
Los usos permitidos en esta zona son los siguientes: 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	Los usos permitidos en esta zona son los siguientes: 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

TITULO SEXTO.- RÉGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR	
CAPITULO 1.- REGULACIÓN GENERAL DE USOS	
Art. 36. Condiciones de los usos	
ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO
..... b) Uso Comercial. Categoría 1.- Comercio al pormenor en locales de hasta 200m2 útiles. Categoría 2.- Comercio al por menor	..... b) Uso Comercial. Categoría 1.- aquel que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías mediante la venta al por menor y

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1 La Roca de la Sierra 0619 email: oguvat.vegasbajaslacaraboldios@gmail.com

DILIGENCIA:
Aprobación inicial: Pleno 05/07/2012
Aprobación provisional Pleno 05/09/2012
La Secretaria
Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual.

12-LG-01-MP$_E$
JUNIO 2012

dedicados a la venta de materiales de construcción, muebles o automóviles, en locales de superficie útil superior a 200 m2 . Categoría 3.- Comercio al por mayor y almacenes Situación 1.- En planta baja de edificios. Situación 2.- En edificios independientes.	prestación de servicios a particulares Categoría 2. - grandes superficies comerciales que se regirán por su legislación específica. Situación 1.- En planta baja de edificios. Situación 2.- En edificios independientes. .....

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 27 SEP 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Bulo Cordero

TITULO SEXTO.- RÉGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR	
CAPITULO 1.- CONDICIONES GENERALES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR	
Art. 67. Condiciones particulares de la zona EXTENSION RESIDENCIAL.	
1. Condiciones particulares de edificación.	
ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO
a) Parcela mínima. - Superficie mínima: 125 m^2. - Frente mínimo: 7 m - Diámetro del circulo inscribible: 7 m b) Altura y número máximo de plantas. - Altura reguladora: 7,5 m - Plantas máximas permitidas: 2	a) Parcela mínima. - Superficie mínima: 100 m^2. - Frente mínimo: 6 m - Diámetro del circulo inscribible:6 m b) Altura y número máximo de plantas. - Altura reguladora: 7,5 m - Plantas máximas permitidas: 2

5. TRAMITACIÓN

Con el presente documento de modificación se cree haber dado respuesta a las necesidades demandadas por el Excmo. Ayuntamiento de La Garrovilla y haber justificado los cambios solicitados.

Para su aprobación administrativa deberá llevarse a cabo la tramitación fijada en los artículos 77 y siguientes de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura (en adelante LSOTEX) y en los artículos 121 y siguientes Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (en adelante RPLANEX)..

1. Aprobación Inicial (artículo 77.2.1 y 2 LSOTEX, y 121REPLANEX):

El Ayuntamiento, como Administración Competente para la tramitación, procederá a la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual de las NNSS por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento. Si bien podrá formular al equipo redactor antes de la aprobación inicial un solo requerimiento de subsanación y, en su caso, de mejora durante el plazo de un mes (art. 124 REPLANEX). Con carácter previo a la Aprobación inicial deberá emitirse un informe por los Servicios Técnicos municipales.

Una vez aprobado inicialmente el proyecto deberá someterse a:

a) **Información pública de toda la documentación 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**

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 0619 email: oguvat.vegasbajaslacarabaldios@gmail.com

DILIGENCIA:
Aprobación inicial: Pleno 05/07/2012
Aprobación provisional Pleno 05/09/2012
La Secretaria

Fdo. Mª Pilar Ballestero Pascual.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
JUNIO 2012
Mérida 27 SEP 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Carrero

12-LG-01-MP

DOE y en un periódico de amplia difusión en Extremadura. 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 Puntual 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 (un mes), 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 Aprobada Inicialmente la Modificación Puntual y decididos los informes necesarios y presentadas las copias, el Alcalde o el órgano en quien delegue debe solicitar los informes adjuntando copia del documento. 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.
Concretamente en esta Modificación Puntual habrá de requerirse informe de los siguientes organismos sectoriales afectados, como mínimo:

- Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura del Gobierno de Extremadura.

2. Aprobación Provisional (artículo 77.2.3 LSOTEX y 122 REPLANEX):

Una vez informen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento sobre el contenido del documento y la tramitación efectuada hasta la fecha y comprobando la existencia de los informes sectoriales que se hayan remitido durante el periodo de información pública, deberá someterse al Pleno del Ayuntamiento de La Garrovilla, como Administración responsable de la tramitación, quién a la vista del resultado de los trámites anteriores resolverá sobre la Aprobación Provisional.

Sólo será preceptivo nuevo trámite de información pública cuando la Aprobación Provisional modifique determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural. La nueva información pública habría de practicarse de la misma forma que se prevé para la Aprobación Inicial en el artículo 77.2.2 LSOTEX, y se llevará a cabo mediante la publicación de dicho acuerdo en el DOE y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad.

3. Aprobación Definitiva (artículo 77.2.4 y 78 LSOTEX y 123 REPLANEX):

Una vez se ha realizado 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 y la documentación técnica a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio (en adelante CUOTEX) perteneciente a la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo de Extremadura, al ser la Administración Autonómica la competente para la **APROBACIÓN DEFINITIVA.**

Una vez recibido el expediente la COUTEX 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

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 0619 email: oguvat.vegasbajaslacarabaldios@gmail.com

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
   a) Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual en los términos en que viene formulada.
   b) Suspensión de la aprobación definitiva de Modificación Puntual.
   c) Desestimación de la aprobación definitiva del plan.

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

   La Aprobación Definitiva deberá producirse en forma expresa en el plazo máximo de 4 meses a contar desde el día de ingreso del expediente completo en la Consejería de Fomento del Gobierno de Extremadura, teniendo en consideración la regla del silencio positivo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11.6 del RDLeg. 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba la Ley del Suelo.

   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 COUTEX ha sido 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 art. 79.1 LSOTEX.

La aprobación de la Modificación Puntual 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 Montijo, a 03 de Julio de 2012.

Fdo. Soledad Martín-Pérez Aparicio_ Arquitecta

Fdo. Dolores Álvarez Ariza_ Asesora Jurídica
OGUVAT "Vegas Bajas y Lácara-Los Baldíos"

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 27 SEP 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

OFICINA de GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA y TERRITORIO vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 0619 email: oguvat.vegasbajaslacarabaldios@gmail.com