MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 11 DEL P.G.O.U. DE ZAFRA Y MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL RD-1 DE ZAFRA

LOCALIDAD: ZAFRA

PROMOTOR: CENTROS COMERCIALES CARREFOUR S.A.

EIAT SL

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 11 DEL P.G.O.U. DE ZAFRA Y MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL RD-1 DE ZAFRA

11 FEB 2014

1.- ANTECEDENTES.

El Plan General de Ordenación Urbana de Zafra está vigente desde el año 1.988, habiéndose tramitado diez modificaciones puntuales hasta el año 2.007. En la definida como nº 6 se realiza una reclasificación de suelo definiéndose el Sector RD-1 como suelo urbanizable a desarrollar a través de un Plan Parcial.

El Sector RD-1 fue desarrollado mediante el Plan Parcial RD-1 en el año 2.001 redactado por el Arquitecto Manuel Fortea Luna. Una vez aprobado el Plan Parcial, se implantó un edificio comercial destinado a supermercado, cumpliendo las condiciones establecidas tanto en el P.G.O.U. como en el Plan Parcial.

Dicho Supermercado, en la actualidad propiedad de Centros Comerciales Carrefour S.A., lleva en funcionamiento desde su apertura en el año 2.002, y cuenta con todas las licencias municipales necesarias para el desarrollo de su actividad.

El Plan General vigente, en el apartado 9 de su artículo 112, define el sector RD-1 y establece la siguiente limitación a las edificaciones que en él se implanten "sólo se permitirá una sola superficie comercial dedicada a la actividad de supermercado, cuya zona de venta no podrá exceder de 2.200 m^2. Debiendo incorporar ésta un edificio anexo con volumetría de no menos de 1.300 m^2 (incluyendo locales, cafetería, pasillo accesos)".

A su vez, esta previsión se ha plasmado en el Plan Parcial RD-1, que reitera lo dispuesto en el referido precepto del P.G.O.U. y lo hace en su apartado 4.3.2 "normas particulares: edificación terciaria en el RD-1".

Dicha limitación responde al carácter privado de la Modificación Puntual número 6, la cual tenía por objeto posibilitar la implantación de un modelo determinado de superficie comercial, sin dejar libertad para futuras modificaciones.

Debido en primer lugar a la situación urbanística y social del sector, muy distinta a la existente en el momento de la incorporación de dichas previsiones; y en segundo lugar al aumento de la demanda derivado del crecimiento de la población de la ciudad de Zafra, cada día es más necesaria una modernización de los espacios comerciales, adecuándolos a lo que el cliente, cada vez más exigente, precisa de un establecimiento comercial como el existente en el sector RD-1.

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 MAR 2014 11 FEB 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

2.- OBJETO.

Este documento tiene por objeto la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana, en lo que respecta a las limitaciones contenidas en la configuración del Sector RD-1 y, consiguientemente, el Plan Parcial de desarrollo del referido Sector, para posibilitar la ampliación de la superficie comercial permitida en el Sector y en consecuencia la del supermercado ya existente, el cual es de propiedad privada y de ámbito comarcal. Se pretende dar libertad a la configuración interior del edificio comercial, sin que ello suponga aumento de la superficie construida del mismo, para que el espacio comercial pueda adaptarse a los cambios de las exigencias de los clientes.

Como se ha apuntado anteriormente, para poder disponer de mayor superficie comercial en el sector RD-1, es necesaria la modificación del artículo 112 del Plan General de Ordenación Urbana de Zafra vigente desde el año 1.988 y de los apartados 1.1.2 y 4.3.2 del Plan Parcial RD-1 aprobado en el año 2.001.

3.- VIABILIDAD JURÍDICA DE PROCEDER A LA MODIFICACIÓN PLANTEADA.

Para proceder a la supresión de los límites planteados, en primer lugar, habría de llevarse a cabo una modificación puntual del P.G.O.U., y ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 82 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y en el artículo 7 del P.G.O.U.

En este sentido, el artículo 82.1 de la Ley 15/2001 dispone que *"toda reconsideración de los elementos del contenido de los planes de ordenación urbanística no subsumible en el artículo anterior [supuestos de revisión] supondrá y requerirá su modificación"*.

Por su parte, el apartado primero artículo 7 del P.G.O.U. establece que *"se entiende por modificación del Plan General toda alteración de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo anterior, y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del Plan, por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo"*.

De acuerdo con lo dispuesto en dichos preceptos y, en tanto en cuanto la supresión propuesta no exige la revisión del P.G.O.U., bastará con seguir el

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
cordo aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 27 MAR 2014 11 FEB 2014

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

procedimiento de modificación puntual del P.G.O.U. para modificar lo dispuesto en el artículo 112.9 del mismo, en los términos referidos.

Asimismo, y en coherencia con lo anterior, deberían modificarse los artículos 1.1.2 y 4.3.2 del Plan Parcial RD-1, en idénticos términos.

4.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

4.1.- Justificación de la Modificación: Los motivos esenciales por los que se entiende que ha de procederse a la modificación señalada son los siguientes:

A) Las limitaciones se impusieron en un contexto urbanístico y comercial concreto que ha quedado superado

Las limitaciones se incorporaron al P.G.O.U. a través de la modificación nº6 aprobada definitivamente mediante Resolución de 5 de abril de 2.001, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura. Conviene tener en cuenta, en este sentido, que el objetivo fundamental de dicha modificación de la normativa urbanística del municipio de Zafra no era otro que la reclasificación de terrenos de "suelo no urbanizable" a "suelo urbanizable" y ello, al objeto, precisamente, de posibilitar la implantación de una superficie comercial determinada, de ahí a unas limitaciones tan específicas en cuanto a la superficie comercial y configuración del edificio, sin dejar libertad de actuación en el interior del edificio como, por otro lado, correspondería a un documento urbanístico.

No obstante, desde 2.001 hasta la actualidad han sido numerosos los cambios urbanísticos existentes en el municipio de Zafra, habiéndose modificado paralelamente las necesidades del mismo. Además, tampoco pueden obviarse las modificaciones que han tenido lugar en el ámbito comercial desde la aprobación y transposición de la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los Servicios en el Mercado Interior ("Directiva de Servicios").

En este sentido, si en 2.001 podían tener cierta justificación, en términos urbanísticos y comerciales, dichas limitaciones, actualmente, una vez implantado el centro comercial y dado el estado urbanístico de la zona y el desarrollo del municipio, no existe justificación alguna que permita mantener las mismas restringiendo, a su vez, el desarrollo de la actividad comercial en el Sector.

De acuerdo con lo anterior, se entiende necesaria la modificación planteada.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ha acordado aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 27 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

11 FEB 2014

B) Los límites impuestos son contrarios a los principios europeos que vienen propiciando la modificación de la normativa comercial de nuestro país.

Como es bien sabido, el contexto europeo ha propiciado una modificación de la normativa española en materia de comercio que se fundamenta, esencialmente, (i) en los principios de libertad de establecimiento, libre circulación de bienes y libre prestación de servicios que inspiran la supresión de las barreras comerciales en el ámbito de la Unión Europea y (ii) en los derechos a la propiedad privada y a la libertad de empresa, recogidos, respectivamente, en los artículos 33.1 y 38 de la Constitución Española.

En este sentido, pueden citarse, por todas, la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, la Ley 1/2010, de 1 de marzo, de reforma de la Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista, el Real Decreto-Ley 19/2012, de 25 de mayo, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios o la modificación de la Ley 33/2002, de 9 de mayo, de Comercio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, operada por la Ley 7/2010, de 19 de julio.

Todas estas normas dan cumplimiento a las exigencias europeas de eliminar cualquier tipo de obstáculo o limitación al ejercicio de actividades comerciales, favoreciendo, con ello, la dinamización del sector a través de un régimen más flexible.

De acuerdo con lo anterior, carece de toda lógica mantener una barrera al desarrollo del comercio que, si bien podía tener cierta lógica, a tenor del contexto normativo, en el momento de su introducción en el P.G.O.U., a día de hoy, carece de cualquier justificación y representa un obstáculo incompatible con los objetivos perseguidos por la Directiva de Servicios y resto de normas estatales y autonómicas aprobadas para su transposición al ordenamiento español.

Por lo tanto, se entiende oportuno que el Ayuntamiento de Zafra adapte su normativa urbanística a los objetivos de progreso y desarrollo que vienen impulsados desde la Unión Europea.

C) Los límites impuestos suponen un freno injustificado al desarrollo económico de la zona.

Por otra parte, ha de señalarse que, tal y como se reconoce por todos los agentes económicos, el comercio minorista se erige, en la actualidad, como un ámbito especialmente dinamizador de la actividad económica y del empleo.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 27 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

11 FEB 2014

En este sentido, resultaría especialmente interesante para el municipio de Zafra permitir a los agentes privados favorecer dicha dinamización, pues resulta evidente que un incremento de la superficie de ventas se vincularía, necesariamente, con nuevos elementos de desarrollo económico y de empleo.

Así, en un contexto de profunda crisis económica resulta fundamental la adopción de medidas que faciliten la actividad comercial y eliminen los obstáculos que impiden el desarrollo de la iniciativa empresarial.

De acuerdo con ello, resulta oportuno, dada la coyuntura económica actual, suprimir las referidas limitaciones en aras de favorecer el crecimiento económico y el desarrollo del municipio de Zafra, pues las mismas aportarían una medida de impulso de la economía y del empleo en la zona.

D) La demanda comercial del municipio requiere de la supresión de la referida limitación.

Finalmente, las necesidades de consumo que vienen manifestando los vecinos del municipio, hacen que resulte conveniente proceder a la supresión de las limitaciones existentes. Así, el incremento de la superficie de venta en el sector RD-1 redundaría en beneficio de los vecinos del municipio, que verían satisfechas sus necesidades comerciales.

4.2.- Propuesta: La modificación propuesta consiste en eliminar los límites impuestos, tanto por el P.G.O.U. como por el Plan Parcial RD-1, a la superficie de ventas permitida en el sector RD-1 así como a la existencia de edificio anexo, para así dejar mayor libertad a la configuración interior del edificio comercial.

Estas modificaciones no supondrán la modificación de las condiciones de volumen, higiene y calidad de la edificación, que deben ser cumplidas por los edificios comerciales según lo establecido en el artículo 87 del P.G.O.U. y tampoco supondrán la modificación de ninguno de los apartados del artículo 99 "Ordenanza IX. Comercial".

De este modo, no se modificaran las categorías que se definen en el apartado 2 del artículo de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. y la circulación interior en el interior del edificio deberá contar con recorridos de anchura mínima de 140 cm tal y como establece el punto 3 del mencionado artículo. Si existieran escaleras, deberían cumplir lo establecido en el apartado 4 del artículo 99.

JUNTA DE EXTREMADURA
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
Mérida 27 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

11 FEB 2014

La altura libre que deberá tener el edificio que se implante en el sector RD-1 deberá cumplir lo establecido en el punto 5 del artículo 99 en el que se determina que "la distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo en 320 cm., como mínimo en todas las plantas".

Tampoco se verá modificado el apartado 6 del artículo 99 de las Normas Urbanísticas, en el que se regula la dotación de aseos que deberá tener un edificio comercial implantado en el término municipal de Zafra.

Por otro lado, el punto 7 del artículo 99 establece que, en grandes establecimientos comerciales "se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m^2 de superficie comercial no alimentaria y 25 por cada m^2 que se destine a comercio alimentario", esta condición deberá seguir cumpliéndose después de que el P.G.O.U. haya sido modificado.

Del mismo modo seguirá vigente lo establecido en el punto 8 y 9 del artículo 99 de las Normas Urbanísticas.

Finalmente, el punto 10 del mencionado artículo 99 establece que "los locales en que se trafique con alimentos dispondrá de un almacén o trastienda para su conservación debidamente acondicionados, con una superficie de al menos el 10% de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías". Dicho punto tampoco se verá modificado.

4.3.- Servicios urbanísticos existentes: Los terrenos correspondientes al Sector RD-1 ya disponen de todos los servicios por ser un sector ya desarrollado, urbanizado y consolidado. Estos servicios no se verían alterados con las modificaciones que nos ocupan.

A.- Red viaria: Las vías de acceso y circulación del sector no se verán modificadas, tampoco se ejecutará ninguna vía nueva. Los aparcamientos cumplirán lo establecido en el Reglamento de Planeamiento, tampoco se verán modificados. De este modo, la red viaria deberá seguir cumpliendo las especificaciones establecidas en el artículo 104 P.G.O.U.

B.- Condiciones de urbanización en áreas peatonales, áreas ajardinadas y áreas de equipamiento: Estas áreas, ya desarrolladas y consolidadas en la actualidad y de acuerdo al Plan General vigente, no se verán modificadas. Y en caso de ser

JUNTA DE EXTREMADURA
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio y Turismo
Mérida 27 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

11 FEB 2014

modificadas deberán cumplir lo establecido en el artículo 105 del P.G.O.U. que permanecerá inalterado.

C.- Condiciones de urbanización de la red de infraestructuras básicas: Las infraestructuras básicas de abastecimiento de agua, red de hidrantes contra incendios, saneamiento, energía eléctrica y demás infraestructuras, fueron realizadas, aprobadas y legalizadas en el momento de consolidación del sector que nos ocupa y no se verán alteradas por la presente modificación. Cumplirán lo dispuesto en el artículo 106 del Plan General.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en acuerdo aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 27 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

5.- DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL RD-1.

5.1.- Situación: El sector RD-1 está situado en la margen izquierda de la carretera nacional N-432, y está limitado por los linderos que a continuación se expresan:

Norte.- Finca de suelo no urbanizable.

Este.- Terrenos de suelo no urbanizable denominados Huerta Blanco.

Oeste.- Carretera nacional N-432, frente al cementerio

Sur.- Glorieta de la carretera N-432, frente al denominado Hospital Comarcal

5.2.- Superficie: Aproximada de 32.002,44 m^2.

5.3.- Objetivos: La modificación puntual tiene por objeto eliminar las limitaciones de superficie comercial y de edificio anexo existentes en el sector RD-1, para poder adaptarse a la nueva situación urbanística y social del sector, y responder a la creciente demanda derivada del crecimiento de la población de la ciudad de Zafra.

5.4.- Gestión: Sistema de actuación: compensación.

5.5.- Ordenanzas: El Plan Parcial mantendrá como propias las Ordenanzas del P.G.O.U. vigente, pudiendo introducir otras nuevas, que no impliquen sobrepasar la limitación general de alturas de II plantas.

11 DIC 2014

5.6.- Densidad edificatoria: La densidad edificatoria máxima bruta será de 0,5 m^2/m^2.

5.7.- Usos: Los terrenos comprendidos en el Plan Parcial RD-1 solo desarrollaran suelos destinados a usos terciaros.

5.8.- Cesiones: Los módulos mínimos de reserva para dotaciones dentro del Plan Parcial RD-1 serán, según el artículo 12 del "Anexo al Reglamento de Planeamiento Reservas de Suelo para Dotaciones en Planes Parciales", los siguientes:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público: Porcentaje 10%

- Servicios de interés público y social: Porcentaje 4%

- Plazas de aparcamiento: Una por cada 100 m^2 de edificación

5.9.- Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo: Según lo establecido por la Disposición Adicional del Decreto 76/1998 de 2 de junio de desarrollo de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura en relación con los artículos 14.2 y 18.4 de la Ley 6/1998 de 13 de abril de Régimen del Suelo y Valoraciones, corresponde ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, el suelo libre de cargas de urbanización, correspondientes al 10% del aprovechamiento del suelo de esta unidad.

Zafra, Febrero de 2.014

María Jesús Solís Hernández

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 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

11 FEB 2014

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 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

NORMAS URBANÍSTICAS

11 FEB 2014

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en sesión celebrada el día de la fecha, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 27 MAR 2014
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Territorio

6.- PIEZAS ALTERADAS POR ESTA MODIFICACIÓN.

6.1.- Alteraciones del Plan General de Ordenación Urbana.

A.- Documento IV.- Normas Urbanísticas. Título VII.- Condiciones Generales en las distintas clases de suelo

Tras su aprobación, el punto 9 del artículo 112. "Suelo Urbanizable Programado", quedará redactado de la siguiente forma:

9. Sector RD-1: *con una extensión aproximada de 3,1 Has. Se desarrollará por ejecución del correspondiente Plan Parcial. Las condiciones que deberá cumplir el Plan Parcial RD-1, son las siguientes:*

- *La propuesta de diseño garantizara una correcta conexión con los caminos existentes y carretera nacional N-432.*
- *Las cesiones de aprovechamiento lucrativo previstas para el Ayuntamiento, serán determinadas por el Decreto 76/1998 de 2 de junio de desarrollo de la Ley Reguladora de la actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura y que textualmente dice "el aprovechamiento urbanístico no podrá ser nunca inferior al resultante de ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo libre de carga de urbanización correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del correspondiente ámbito.*
- *El Plan Parcial mantendrá como propias las Ordenanzas del P.G.O.U. vigente, pudiendo introducir otras nuevas, que no impliquen sobrepasar la limitación general de alturas de II plantas.*
- *La densidad edificatoria no superará una edificabilidad de 0,50 m^2/m^2, sobre parcela bruta. En el desarrollo del correspondiente Plan Parcial se reglamentará por aplicación de las Ordenanzas mencionadas las superficies máximas construibles.*
- *Cesiones los módulos mínimos de reserva para dotaciones dentro del Plan Parcial RD-1 serán, según el artículo 12 del anexo al "Reglamento de Planeamiento de Reservas de Suelos para dotaciones en Planes Parciales", los siguientes: Sistema de espacios libres de dominio y uso público: Porcentaje 10%. Servicios de interés público y social: Porcentaje 4%.*
- *Aparcamientos. Plazas de aparcamiento público: Una por cada 100 m^2 de edificación.*

11 FEB 2014

- *En el ámbito de este sector, solo se permitirá una sola superficie comercial dedicada a la actividad de supermercado, incluyendo zonas de usos complementarios (posibilidad de galería comercial, cafetería, pasillos y accesos).*

6.2.- Alteraciones del Plan Parcial RD-1

A.- Memoria Justificativa. 1.1. Justificación de su formulación.

Tras su aprobación, el punto 1.1.2 del la Memoria Justificativa del Plan Parcial RD-1 quedará redactado de la siguiente forma:

1.1.2. Directrices del Plan General:

En la Modificación puntual número 11, en el artículo 112 (suelo urbanizable programado), se contienen las condiciones que debe cumplir el llamado Plan Parcial RD-1, que son las siguientes:

1.- La propuesta de diseño garantizará una correcta conexión con los caminos existentes y carretera nacional N-432.

2.- Las cesiones de aprovechamiento lucrativo previstas para el Ayuntamiento, serán las determinadas por el Decreto 76/1.998 de 2 de junio de desarrollo de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura y que textualmente dice "el aprovechamiento urbanístico no podrá ser nunca inferior al resultante de ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del correspondiente ámbito".

3.- El Plan Parcial mantendrá como propias las Ordenanzas del P.G.O.U. vigente, pudiendo introducir otras nuevas, que no impliquen sobrepasar la limitación general de alturas de II plantas.

4.- La densidad edificatoria no superara una edificabilidad de 0,50 m^2/m^2 sobre parcela bruta En el desarrollo del correspondiente Plan Parcial se reglamentará por aplicación de las Ordenanzas mencionadas las superficies máximas construibles.

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura,
en sesión de
Mérida 27 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

11 FEB 2014

5.- Cesiones los módulos mínimos de reserva para dotaciones dentro del Plan Parcial RD-1 serán, según el artículo 12 del anexo al "Reglamento de Planeamiento de Reservas de Suelos para dotaciones en Planes Parciales", los siguientes: Sistema de espacios libres de dominio y uso público: Porcentaje 10%. Servicios de interés público y social: Porcentaje 4%.

6.- Aparcamientos. Plazas de aparcamiento público: Una por cada 100 m^2 de edificación.

7.- En el ámbito de este sector, solo se permitirá una sola superficie comercial dedicada a la actividad de supermercado incluyendo zonas de usos complementarios (posibilidad de galería comercial, cafetería, pasillos y accesos).

B.- Ordenanzas Reguladoras. 4.3. Normas de Edificación.

Tras su aprobación, el punto 4.3.2 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial RD-1 quedará redactado de la siguiente forma:

4.3.2. Norma particulares: Edificación Terciaria en el RD-1.

1.- Ámbito y características.

Abarca las áreas del territorio señaladas en el plano correspondiente.

Los edificios responderán a la tipología de edificación aislada.

2.- Uso característico.

Terciario incluyéndose como tal los siguientes: comercial, hotelero, oficinas, bares y restaurantes. cívico-social, espectáculo, equipamiento privado, talleres, garaje, aparcamiento, servicios del automóvil. En el ámbito de este sector, solo se permitirá una sola superficie comercial dedicada a la actividad de supermercado incluyendo zonas de usos complementarios (posibilidad de galería comercial, cafetería, pasillos y accesos).

3.- Uso permitido.

Vivienda unifamiliar ligada a la actividad.

4.- Uso prohibido.

Las no consideradas anteriormente.

27 MAR 2014

11 FEB 2014

5.- Obras admisibles.

Son obras admisibles todas las obras en los edificios reguladas en el artículo 37 y siguientes del Plan General.

6.- Condiciones de la parcela.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La superficie de parcela será igual o superior a 500 m2.

b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que 20 m.

c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 20 m.

7.- Separación a los linderos.

La separación de la edificación a cualquier lindero tendrá una dimensión igual o mayor de 4 metros.

8.- Separación entre edificios.

En el caso de existir varios edificios en la misma parcela, la separación entre ellos será mayor o igual de 4 metros.

9.- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Las condiciones de ocupación de la parcela por la edificación vienen determinadas por la edificabilidad máxima admisible.

10.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

La edificabilidad neta máxima admisible se fija en 0,66 m^2/m^2 (metro cuadrado construido por metro neto de parcela)

11.- Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación no podrá exceder de los siguientes valores: Dos plantas ni 8 metros de altura a la línea de cornisa.

Por encima de las alturas marcadas son admisibles elementos de instalaciones y publicitarios.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, INDUSTRIA Y COMERCIO
acordó aprobar definitivamente este instrumento en la sesión de
Mérida 27 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

11 FEB 2014

12.- Altura de pisos.

La altura mínima de pisos se fija en 4 metros para la planta baja y 3 metros para la superior. La altura máxima para planta baja se fija en 8 metros para satisfacer el punto anterior.

13.- Vuelos y marquesinas.

Se permiten vuelos y marquesinas sin limitaciones siempre que respeten la distancia mínima a cualquier lindero de 4 metros.

No computarán como superficie construida siempre que la superficie cubierta no permanezca cerrada.

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 MAR 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

11 FEB 2014

PLANOS

11 FEB 2014