



CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO

RESOLUCIÓN de 27 de septiembre de 2012, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Garrovilla, que consiste en redefinir varias condiciones edificatorias en suelo urbano. (2012061828)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 27 de septiembre de 2012, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el art. 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, mediante Decreto del Presidente 15/2011, de 8 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Junta de Extremadura.

Por Decreto 104/2011, de 22 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Y por Decreto 208/2011, de 5 de agosto, la propia de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo, el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que La Garrovilla no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de la Ley 15/2001 —LSOTEX—).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. Sin perjuicio de que sus determinaciones deban ajustarse plenamente, en lo



que se refiere al régimen urbanístico del suelo, la actividad de ejecución, los límites a la potestad de planeamiento y el cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas, a las nuevas previsiones de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, que modifica la anterior (Disposición transitoria cuarta de la Reforma de la LSOTEX).

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

ACUERDA:

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2.º) Publicar, como Anexo a este acuerdo, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

A los efectos previstos en el art. 15.2 del Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, el municipio (órgano promotor) deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del contenido del planeamiento aprobado y un resumen explicativo de integración de sus aspectos ambientales, en el Diario Oficial de Extremadura.

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de LRJAP y PAC), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (art. 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

MIGUEL ÁNGEL RUFO CORDERO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN



ANEXO

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de fecha 27 de septiembre de 2012, se modifican el apartado 6 del artículo n.º 32, el apartado 8 del artículo 32, el apartado b del artículo 36, el artículo 45, el artículo 59 y el artículo 67, que quedan redactados como sigue:

Apartado 6 del artículo n.º 32. Altura reguladora.

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, ésta se tomará en el centro de la fachada; cuando se mida respecto a la rasante del terreno, se tomará en todos los puntos de la fachada.

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 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 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.

Apartado 8 del artículo n.º 32. Edificabilidad: Superficie y volumen edificables.

Se entiende por edificabilidad (superficie) la relación entre la superficie máxima del techo construible y la superficie de la respectiva unidad 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. 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 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.

Apartado b del artículo n.º 36. Uso Comercial.

Categoría 1. Aquel que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías mediante la venta al por menor y 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

Art. 45. Cubiertas.

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

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



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

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

Artículo 59. Condiciones particulares de la zona Residencial Consolidado.

1. Condiciones particulares de edificación:

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: 100 m².
- Frente mínimo: 6 m.
- Diámetro del círculo 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.

No se establece profundidad máxima edificable.

e) Ocupación.

Para uso residencial:

Se fija un coeficiente de ocupación máximo del 80 % en todas las plantas.

El resto del solar será para uso de la vivienda, 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.

Para el resto de usos permitidos:

Se fija un coeficiente de ocupación máximo del 100 % siempre que no se supere la edificabilidad máxima permitida para dicha parcela.

f) Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de la parcela será de 1,40 m²/m²s.

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.

Los usos permitidos en esta zona son los siguientes:

- a) Residencial: Categorías 1 y 2.
- b) Comercial: Categoría 1 en situaciones 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 situaciones 1 y 2.
- f) Garaje y aparcamiento: Situaciones 1, 2 y 3.

Art. 67. Condiciones particulares de la zona "Extensión Residencial".

1. Condiciones particulares de edificación.

- a) Parcela mínima.
 - Superficie mínima: 100 m².
 - Frente mínimo: 6 m.
 - Diámetro del círculo inscribible: 6 m.
- b) Altura y número máximo de plantas.
 - Altura reguladora: 7,5 m.
 - Plantas máximas permitidas: 2.



2. Condiciones particulares de uso.

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, 2, 3, 4, 5 y 6 en situación 2, categoría 2 en situación 1, y categoría 7 en situaciones 1 y 2.
- f) Garaje y aparcamiento: Situaciones 1, 2 y 3.

3. Condiciones a establecer en los planes parciales.

Cada plan parcial complementará las condiciones de edificación establecidas en el punto 1 de este artículo pudiendo modificar los parámetros allí contenidos siempre que se mantengan las condiciones mínimas de parcela y las alturas máximas.

Así mismo pondrán matizarse las condiciones particulares de uso en el sentido siguiente:

- Podrá suprimirse el uso residencial en categoría 1.
- Podrán suprimirse otros usos de los permitidos pero no ampliarse a otros nuevos.

