

**RESOLUCION de 28 de febrero de 2001, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Llerena, consistente en incluir dentro de la unidad de ejecución UE-16/1, unos terrenos propiedad de SOCISUR, S.A., actualmente incluidos en la unidad de ejecución UE-16/2.**

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 28 de febrero de 2001, adoptó la siguiente resolución:

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. n.º 136, de 21 de noviembre), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, adoptando la que proceda, de conformidad con lo previsto en la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en relación con el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

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

#### A C U E R D A

Aprobar definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.

Contra esta resolución, que no es definitiva en vía administrativa, podrá recurrir en alzada en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, tal y como disponen los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Adminis-

traciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, que modifica a la anterior. Todo ello, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

V.º B.º El Presidente,  
MATIAS MARTINEZ-PEREDA SOTO

El Secretario,  
JUAN IGNACIO RODRIGUEZ ROLDAN

**RESOLUCION de 3 de mayo de 2001, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación n.º 12 del Plan General de Ordenación Urbana de Navalmoral de la Mata, consistente en modificación de Ordenanzas (Aprovechamiento bajo cubierta, semisótano, altura y abuhardillados).**

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 3 de mayo de 2001, adoptó la siguiente resolución:

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. n.º 136, de 21 de noviembre), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, adoptando la que proceda, de conformidad con lo previsto en la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en relación con el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Terri-

torio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

#### A C U E R D A

1. Aprobar definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana epigrafiada.

2. Publicar, como Anexo a esta resolución, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Contra esta resolución, que no es definitiva en vía administrativa, podrá recurrir en alzada en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, tal y como disponen los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, que modifica a la anterior. Todo ello, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

V.º B.º El Presidente,  
MATIAS MARTINEZ-PEREDA SOTO

El Secretario,  
JUAN IGNACIO RODRIGUEZ ROLDAN

#### A N E X O

Los artículos 1.5.9, 1.5.36, 1.5.43, 3.2.2.2, 3.3.1.4, 3.3.4.1, 3.3.4.2, 5.2.1.5 y 5.2.2.6, de las Normas Urbanísticas, quedan redactados como sigue:

##### Art. 1.5.9. Edificabilidad

Se designa con este nombre la media de la edificación permitida en una determinada área del suelo, establecida en metros cuadrados edificados, suma de todas las plantas por encima de la rasante, por cada metro cuadrado de superficie de la parcela bruta de la manzana o zona de que se trate.

El aprovechamiento bajo cubierta y los sótanos y semisótanos no computarán a efectos de edificabilidad, salvo cuando sea habitable el aprovechamiento bajo cubierta en edificaciones de más de dos plantas (ver Apto. 5.2.1.5).

En las zonas de vivienda colectiva no se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas.

##### Art. 1.5.36. Superficie total edificable

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, por encima de la rasante de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, contabilizándose éstas como la superficie cerrada por la línea exterior de los muros de cerramientos, incluyendo la superficie de voladizos en su totalidad. No computarán los soportales, pasajes o plantas bajas diáfanas, libres al acceso público y sin cerramientos. No computará asimismo la superficie aprovechada bajo cubierta excepto cuando sea habitable para edificios de más de dos plantas, la de sótanos y semisótanos que no rebase 1 m. por encima de rasante, ni las de los semisótano que no superen 1,50 m. y la planta baja se destine exclusivamente a vivienda.

##### Art. 1.5.43. Volumen total edificable

Es el producto de la superficie edificada en planta por la altura de la edificación; si alguna de las plantas variase de las restantes en superficie o altura de piso, se computará por separado, como producto de su superficie por su altura de piso correspondiente. No se computarán como volumen edificable los espacios en semisótano por debajo de la rasante, en el punto fijado para la medición de la altura de edificación, siempre que se destinen a servicios del propio edificio o aparcamiento de vehículos. Tampoco computarán los soportales, pasajes ni plantas bajas diáfanas, libres al acceso público y sin cerramientos, ni el aprovechamiento bajo cubierta, excepto cuando sea habitable para edificios de más de dos plantas.

##### Art. 3.2.2.2. Planta baja

Se entenderá por «planta baja» aquella cuyo pavimento se sitúe entre 1 m. por encima y 1 m. por debajo de la rasante del terreno.

También tendrá la consideración de planta baja la que, siendo de uso exclusivo de viviendas, tenga su pavimento sobre forjado del semisótano cuyo techo no supere 1,50 m. sobre la rasante.

En los casos en que, a causa de la pendiente, más de una planta se sitúe dentro de los límites expuestos, cada tramo de la fachada en que aquello ocurra definirá una distinta planta baja. Para las parcelas con frente a dos viales opuestos, la cota de la planta baja en cada frente se referirá como si se tratase de parcelas independientes cuya profundidad alcanza el punto medio de la manzana.

No se permitirá, en ningún caso, el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de semisótano y entreplanta. En las plantas bajas que no sean viviendas se permiten entreplan-

tas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local. Estas entreplantas no podrán dar a fachada.

La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros. En el caso de que un local con entreplanta autorizado se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.

En vestíbulos y viviendas en planta baja la altura mínima será de 2,50 m., recogiendo lo dispuesto por la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29-11-44.

#### Art. 3.3.1.4. Altura máxima y número de plantas

1. Los valores de la altura y el número de plantas varía según la calificación urbanística del sector. El número de plantas se regula en las normas de cada zona, atendiendo al ancho de la calle o a la calificación urbanística de la zona, expresándose en los planos de ordenación detallada a escala 1:1.000, y en algunos casos en las ordenanzas de zonas y fichas de unidades de actuación y sectores.

2. La altura máxima se medirá verticalmente, hasta la cara inferior del último forjado.

3. La determinación del punto en que se medirá la altura será distinta para cada uno de los siguientes supuestos:

a) Edificios con frente a una sola vía: En un fondo máximo de 15 m. (salvo planta baja que es libre). Si el solar no tuviera 15 m. de fondo deberá retranquear las alturas mayores a las permitidas en las calles posteriores, 3 metros para evitar medianeras vistas.

b) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina a chaflán: La altura se determinará como si se tratara de fachadas independientes, según corresponda a cada vial y con cumplimiento de las siguientes prescripciones:

— Si la altura de la edificación fuera de la misma en cada frente de vial, se obtendrá conforme a lo dispuesto en el precedente apartado a), pero operándose con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sola.

— Si las alturas reguladoras fueran distintas, la mayor de ellas alcanzará a los viales adyacentes de menor ancho, hasta una longitud máxima de 15 m. contada a partir de la esquina o última flexión de chaflán y en caso de acuerdo curvo a partir del punto de tangencia con la alineación del vial de menor ancho.

c) Edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaflán:

Los edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen chaflán, se regularán como si se tratasen de edificios independientes considerando que el fondo máximo de ambas edificaciones es de 15 m. Caso que la finca tuviera un ancho menor, la altura mayor acabará en donde indica la línea de 30° trazada desde la altura de cornisa de la calle de menor altura permitida. Si el solar no tuviera 15 m. a lo largo de la calle de altura menor permitida deberá retranquear las alturas mayores de las permitidas a continuación de la calle, en 3 m. para evitar medianeras vistas.

Los solares siguientes dentro de los 15 m. desde la esquina no tendría posibilidad de edificación del número de plantas motivadas por la calle donde si son permitidas.

4. Por encima de la altura reguladora, sólo se permitirán:

a) La cubierta definitiva del edificio, de pendiente inferior a treinta grados (30°) y cuyos arranques sean líneas horizontales paralelas a los parámetros exteriores de las fachadas a altura no superior a la reguladora máxima y vuelo máximo determinado por el vuelo de aleros.

b) Las barandas de fachadas anterior y posterior y las de los patios interiores que se levanten directamente sobre la altura reguladora máxima y cuya altura no podrá exceder de 1,50 metros.

c) Los elementos de separación entre azoteas, situadas directamente sobre la altura máxima, sin que puedan tener más de 1,50 metros de altura si son opacos, ni más de 2 metros de altura si son rejas o similares.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones.

e) Los remates de fachadas exclusivamente decorativos.

f) Las cajas de escaleras.

g) Los aprovechamientos que se permiten bajo cubierta para 1 y 2 plantas, son trasteros y dependencias vivideras vinculadas a las viviendas inferiores. Para 3 y 4 plantas se permiten trasteros o viviendas cuando la planta baja del edificio se destine exclusivamente a usos que no sean de vivienda.

h) La ventilación de los aprovechamientos bajo cubierta se realizará en la forma definida en el artículo 3.3.4.2.

Art. 3.3.4.1.—En todos los casos de edificación comercial o residencial, la altura máxima de la edificación se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada desde el nivel de rasante hasta el plano inferior del último forjado. Cuando la rasante tenga pendiente se medirá como anteriormente se ha dicho. La altura máxima irá en función del número de plantas.

2 plantas.....	7 m.
3 plantas.....	10 m.
4 plantas.....	13 m.
5 plantas.....	16 m.
6 plantas.....	19 m.

Estas alturas máximas podrán incrementarse en 0'50 m. si la planta baja se destina exclusivamente a viviendas y se sitúa sobre semisótano cuyo techo no supere 1,50 m. en dicho punto.

Art. 3.3.4.2.—Las trojes o buhardillas, así como sótanos o semisótanos podrán salir a fachada siempre que no se supere la altura total correspondiente al máximo número de plantas permitido. La superficie correspondiente a estos espacios no computará a efecto de edificabilidad. Las buhardillas no aparecerán más de 1 m. en fachada y los semisótanos no aparecerán más de 1 m. en el punto de medir la altura o de 1,50 m. si la planta baja se destina exclusivamente a viviendas.

Las máximas dimensiones frontales de los cuerpos abuhardillados sobre los faldones de cubierta serán de 1,75 m. de ancho y 1,20 m. de alto, sin contar su cubrición, y los cerramientos laterales no formarán ángulo superior a 120° con el plano del paramento frontal.

#### Art. 5.2.1.5. Condiciones de aprovechamiento y volumen

No se establece parcela mínima, si bien no se admitirán segregaciones inferiores a 100 m<sup>2</sup>.

La ocupación de parcela podrá ser la total en planta baja, siendo en las demás plantas el fondo máximo edificable 15 m. desde alineación de calle.

La altura máxima de la edificación será la señalada en el plano de ordenación 1:1.000.

Caso de realizar estudio de detalle referido a volúmenes, la edificabilidad no superará los 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela bruta, esta misma edificabilidad se le aplicará cuando las alturas no estén reflejadas en planos, sin superar tres plantas.

Podrá aprovecharse bajo cubierta (máxima pendiente 30°), con fines de:

\* En edificaciones de 1 y 2 plantas:

- Trastero.
- Vivienda.
- Comercial.
- Instalaciones del edificio.

\* En edificaciones de 3 y 4 plantas:

- Trastero.
- Instalaciones del edificio.

\* En edificaciones de 3 y 4 plantas se permite el uso de vivienda con las condiciones establecidas en el artículo 3.3.1.4. apartado 4.g.

En este caso no podrán realizarse cubiertas planas para evitar que este aprovechamiento se convierta en un ático, prohibiéndose por lo tanto las terrazas en esta planta.

Los semisótanos que no sobrepasen 1 m. por encima de la rasante no computarán a efectos de edificabilidad.

Tampoco computarán los semisótanos cuyo techo no supere 1,50 m. sobre la rasante si la planta baja se destina exclusivamente a viviendas.

#### Art. 5.2.2.6. Condiciones estético compositivas

El Ayuntamiento podrá exigir en aquellos casos en que lo considere preciso, determinadas ordenaciones de volumen, que sin aumento de la superficie edificable, contribuyan a una mejora de integración ambiental de la edificación en el entorno, o a una disminución de los impactos negativos de edificaciones colindantes, en cuanto a medianerías vistas, alturas, etc., así como a determinados tratamientos estéticos-compositivas, considerándose en general como más apropiadas las cubiertas inclinadas con teja curva, y aleros acusados, las fachadas enfoscadas, la no utilización de aluminio anodizado en su color para carpinterías exteriores, la composición vertical de huecos, y en general todos aquellos aspectos o elementos que mejor armonicen con los valores tradicionales del Casco Antiguo, sin que ello signifique un impedimento para el enriquecimiento del patrimonio arquitectónico con toda aportación valiosa, aunque no responda a anteriores parámetros, como ha ocurrido en el pasado con edificios singulares (Fundación Antonio Concha, por ejemplo), modernistas, etc.

Podrá aprovecharse en todo edificio la superficie bajo cubierta para trastero, vivienda, comercio o instalaciones del edificio en edificaciones de 1 ó 2 plantas. En edificaciones de 3 y 4 plantas sólo se permitirá para trastero, instalaciones del edificio o viviendas según lo establecido en el artículo 3.3.1.4. apartado 4.g.

La cubierta no podrá superar la pendiente de 30°.

Aquellos solares que no quede determinada su altura máxima en planos no podrá superar las 3 alturas, salvo casos de medianerías en los expuestos.

La altura de más que se permita como consecuencia de medianerías tendrá que aparecer en fachada y alejarse de medianerías de

menos altura permitida 3 m. y caso de dar a otras calles no podrá superar la línea de 30°.

La edificabilidad se aplicará sobre parcela bruta.

El fondo máximo edificable será de 15 m. salvo en unidades de actuación que lo determinen o en Estudios de Detalle de volúmenes que cumplan las dimensiones de patio para este fin. En planta baja y sótanos o semisótanos, el fondo será libre.

La planta más que se conceda como consecuencia de lindar con edificios de 2 o más plantas que las de éste, tendrá como dimensiones máximas 15 m. de lado por 15 m. de fondo.

—————

***RESOLUCION de 4 de junio de 2001, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación 3/2000 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Morera, que afecta a la unidad de ejecución UE-2 (Desglosada del expediente de 7 modificaciones puntuales).***

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 4 de junio de 2001, adoptó la siguiente resolución:

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. n.º 136, de 21 de noviembre), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, adoptando la que proceda, de conformidad con lo previsto en la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en relación con el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

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

**A C U E R D A**

1. Aprobar definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.

2. Publicar, como Anexo a esta resolución, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Contra esta resolución, que no es definitiva en vía administrativa, podrá recurrir en alzada en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, tal y como disponen los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, que modifica a la anterior. Todo ello, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

V.º B.º El Presidente,  
MATIAS MARTINEZ-PEREDA SOTO

El Secretario,  
JUAN IGNACIO RODRIGUEZ ROLDAN

**A N E X O**

Los artículos VII.4 y VII.5 de las Normas Urbanísticas quedan redactados como sigue:

**EPIGRAFE 1: UE-2**

**Art. VII.4. Objetivos**

1. La ampliación del Suelo Urbano, incorporando los terrenos existentes en las traseras de la manzana situada en la esquina entre la carretera y la C/. Barrio del Pilar, entre la línea que une la Iglesia con el cementerio. El hecho de que los terrenos sean una sola finca registral ha motivado su consideración como UE facilitando su desarrollo.

**Art. VII.5. Sistema de actuación.**

**1. Compensación.**

2. Los trámites serán los siguientes: Aportación por parte de la propiedad de los terrenos de cesión obligatoria, realización a su costa de la urbanización.