



## **CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO**

*RESOLUCIÓN de 24 de noviembre de 2016, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 7 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Carbajo, consistente en la inclusión del nuevo uso "Edificación singular específica (ESE)" en la "Zona A. Casco Antiguo-Aparcamiento" de suelo urbano, flexibilizando las condiciones particulares para facilitar la implantación del nuevo uso. (2017061187)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 24 de noviembre de 2016, adoptó el siguiente acuerdo:

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, 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 resolver sobre su aprobación definitiva, 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 Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2015, de 6 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Por Decreto 154/2015, de 17 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que posteriormente fue modificado por Decreto 232/2015, de 31 de julio. Y por Decreto 263/2015, de 7 de agosto, la propia de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Asimismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 154/2015, indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

Puesto que Carbajo no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del artículo 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 (artículo 80 de la LSOTEX).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los artículos 77 y siguientes de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

Con la presente modificación se pretenden ampliar los usos permitidos en la Zona A. Casco Antiguo, que ya permite la construcción de garajes (públicos y/o privados), haciéndola extensible a los usos de servicios (artículo 59) y equipamiento comunitario (artículo 60).

La modificación no supone incremento de aprovechamiento lucrativo. Ya que aunque los aparcamientos se encuentran contemplados en la LSOTEX como equipamiento "público" de reserva obligatoria, se ha comprobado que la vigente ordenanza que regula este uso en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (artículo 104) no es acorde con esta naturaleza. Al referirse fundamentalmente a la construcción de garajes de cualquier naturaleza (pública o privada).

Por tanto, sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en el artículo 80.2 de la LSOTEX. Sin perjuicio de que para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos por el planeamiento general sobre los que aún no se hubiera presentado consulta de viabilidad alguna, sus propuestas deban adaptarse íntegramente al nuevo régimen jurídico y a los nuevos estándares mínimos previstos en el artículo 74 de la reciente Ley 10/2015, de 8 de abril, DOE de 10-4-15 (disposición transitoria primera de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEX, DOE de 20-10-10).

En cuanto a la posible subsanación de error en el "refundido" surgido de anterior modificación n.º 1 de estas mismas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (Aprobación definitiva 27-3-98 / DOE de 16-7-10), deberá sustanciarse en expediente separado de éste, a través del procedimiento que, de acuerdo con su naturaleza, se estime más adecuado.

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) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 7 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2) Publicar como Anexo I a este acuerdo, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica de la Junta de Extremadura), se acompañará un Anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo de las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.



Como Anexo III se acompañará certificado del Jefe de Sección de Seguimiento Urbanístico y Secretario de la CUOTEX, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y de Ordenación Territorial dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), 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 (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE.

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN



## ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 24 noviembre de 2016, se modifican los artículos 39. Tipología de la edificación, 103. División normativa: Zonificación, y 104. Condiciones particulares de la Zona A: Casco Antiguo; quedando como sigue:

### **Artículo 39. Tipología de la edificación.**

A los efectos previstos en las presentes Normas Subsidiarias, se distinguen los siguientes tipos básicos de edificación:

1. Edificación en manzana cerrada densa con patio de parcela (MD) [...].
2. Edificación en manzana cerrada con patio de manzana (MM) [...].
3. Edificación aislada (AS) [...].
4. Edificación abierta (EA) [...].
5. Edificación en hilera (EH) [...].
6. Edificación Industrial (EI) [...].
7. Edificación Singular (ES) [...].
8. Edificación Singular Específica (ESE). Es la edificación que, por determinación de planeamiento, queda regulada por una morfología y/o disposición singular (composición libre) en una zona concreta del municipio.

### **Artículo 103. División Normativa: Zonificación.**

En función de sus características diferenciadas, se establecen en el Suelo clasificado como Urbano, las siguientes Zonas:

- Zona A: Casco Antiguo.
- Zona A: Casco Antiguo (Servicios).
- Zona B: Residencia Ensanche.
- Zona C: Tolerancia Industrial.
- Zona D: Industrial.
- Zona E: Equipamiento Institucional Público.
- Zona F: Zonas Verdes.
- Zona G: Deportivo.



La delimitación de cada una de estas zonas figura en el Plano 4.2. ("Clasificación del Suelo. Zonificación) de los incluidos en los de ordenación de estas Normas.

**Artículo 104. Condiciones Particulares de la Zona A: Casco Antiguo.**

Toda edificación que se ubique en esta zona cumplirá las siguientes condiciones:

1. Usos permitidos: (R/G1/I1/S/E/L/TV).
2. Tipologías autorizadas: (MD/MM/ES).
3. Parcela mínima: 60 m<sup>2</sup> <sup>(1)</sup>.
4. Fachada mínima: 5 m <sup>(2)</sup>.
5. Edificabilidad máxima 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
6. Número máximo de plantas: 2.
7. Altura máxima permitida: 7,50 m.
8. Fondo máximo edificable: 20,00 m.

<sup>(1)</sup> Para el tipo de edificación ES: 100 m<sup>2</sup>.

<sup>(2)</sup> Para el tipo de edificación ES: 10,00 m.

Condiciones particulares de la Zona A: Casco Antiguo (Aparcamiento)

Se trata de un uso específico dentro del caso antiguo. Toda la edificación que se ubique en esta Zona cumplirá las siguientes condiciones:

1. Usos permitidos. G1/G2/S/E.
2. Tipologías autorizadas: MD (1)/ESE.
3. Parcela mínima: 60 m<sup>2</sup> <sup>(2)</sup>.
4. Fachada mínima: 5 m.
5. Edificabilidad máxima: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
6. Número máximo de plantas: 2 <sup>(3)</sup>.
7. Altura máxima permitida: 7,50 m.

<sup>(1)</sup> Obligatoria para usos G1 y G2.

<sup>(2)</sup> Para usos G1 y G2 la parcela mínima es de 30 m<sup>2</sup>.

<sup>(3)</sup> Para usos G1 y G2 el n.º máximo de plantas es 1 y la altura máxima permitida es de 4,5 m.



## ANEXO II

### RESUMEN EJECUTIVO

La modificación puntual pretende modificar las condiciones particulares de la Zona A: Casco Antiguo: (Aparcamiento) de las NNSS, para poder incluir más usos en la zona y flexibilizar las condiciones particulares de aplicación a estos nuevos usos.

Las condiciones particulares a modificar son las siguientes:

- Usos permitidos.
- Parcela mínima.
- Tipologías autorizadas.
- N.º máximo de plantas.
- Altura máxima permitida.

Se incluye una nueva tipología a las NNSS, Por tanto se modifican los artículos 39 (Tipología de la edificación), 103 (División normativa: Zonificación) y 104 (Condiciones particulares de la zona A: Casco Antiguo) de las NNSS.

Puesto que no se pretende incrementar el aprovechamiento urbanístico de la zona, se propone incrementar para los nuevos usos a implantar, el n.º máximo de plantas (2) y la altura máxima permitida (7,5 m.), manteniendo intacta la edificabilidad máxima permitida.

Se mantiene la parcela mínima para el uso de garaje (30 m<sup>2</sup>), y se incrementa para el resto de usos (60 m<sup>2</sup>), en la misma cantidad ya establecida en la ordenanza A: Casco Antiguo. Por otro lado, y teniendo en cuenta el escaso fondo de la zona afectada, no tiene sentido mantener la regulación de fondo máximo edificable de 20 m, por lo que se considera oportuno eliminar la regulación de dicho parámetro.

Se incorpora una nueva tipología de edificación en la zona, ya que la morfología particular de la zona afectada precisa de una tipología acorde a la misma. Esta nueva tipología se asimilaría a la definida en Anexo II RPLANEX como ETE (Edificación de Tipología Específica), y sería de aplicación únicamente a esta zona.

Esta modificación, no se encuentra sometida a evaluación ambiental estratégica ya que aun cuando supone en suelo urbano la ampliación o modificación de las condiciones para el establecimiento de proyectos y actividades estos usos permitidos no están sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria, conforme al artículo 49 de dicha ley.

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y  
ORDENACIÓN TERRITORIAL**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y Ordenación Territorial, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

**CERTIFICA:**

Que con fecha 16/05/2017 y n.º CC/010/2017, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 7 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en la inclusión del nuevo uso "edificación singular específica (ESE)" en la 'zona A. Casco antiguo-aparcamiento' de Suelo Urbano, flexibilizando las condiciones particulares para facilitar la implantación del nuevo uso.

Municipio: Carbajo.

Aprobación definitiva: 24/11/2016.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el artículo 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en el lugar y fecha abajo indicados.

Mérida, 16 de mayo de 2017.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

• • •

