



*ACUERDO de 27 de junio de 2019, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por el que se aprueba definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Barcarrota, consistente en la reubicación correcta de la categoría "Garajes-Aparcamientos" en uso terciario con calificación de uso industrial. (2019AC0090)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 27 de junio de 2019, 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 Urbanismo y Ordenación del Territorio se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 21/2017, de 30 de octubre, por el que se modifican la denominación, el número y las competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Por Decreto 181/2017, de 7 de noviembre, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, atribuyéndose 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.

Así mismo, la Disposición Adicional Primera del citado Decreto 181/2017 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 Barcarrota 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 arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

La disposición transitoria cuarta de la nueva Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), bajo el epígrafe "Planes e instrumentos de ordenación urbanística en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta ley" dispone:

"Los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanísticos aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación de acuerdo con las normas de procedimiento previstas en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, siempre que se aprueben definitivamente en el plazo de dos años desde su entrada en vigor, en cuyo caso les será de aplicación el mismo régimen previsto en la disposición transitoria segunda para los instrumentos aprobados antes de su vigencia.

Al no existir aún desarrollo reglamentario de la LOTUS, razones de operatividad y seguridad jurídica obligan a realizar una interpretación amplia de este precepto, entendiendo que la referida disposición transitoria cuarta se refiere no solo a procedimientos, sino también a la distribución de competencias entre órganos administrativos "urbanísticos" de la Comunidad Autónoma en la forma actualmente contemplada en el 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 de Extremadura (DOE n.º 87, de 9 de mayo). Y no solo por razones de coherencia, sino en base a que se encuentra referido a instrumentos y procedimientos contemplados en la anterior LSOTEX.

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 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 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 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiado.
- 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, en el que, con la identificación de la Empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan 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 Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial 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).

Mérida, 27 de junio de 2019.

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

Vº B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE



## ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 27/06/2019, en la que se modifican los artículos 137, 138, 182 y 186 quedando como se especifica a continuación:

### **Artículo 137. Terciario.**

1. Es el uso que corresponde a locales de servicios al público, en general.

2. Se establecen las siguientes categorías dentro de este uso:

a) Comercio:

Consistente en la compra-venta al pormenor, o permuta de mercancías.

b) Hostelería y Turismo:

Actividad consistente en el alojamiento temporal, restaurantes, bares, cafeterías, o similares.

c) Instalaciones Socio-Recreativas privadas:

Se engloban en esta categoría de uso los cines y locales de asociaciones políticas o culturales.

d) Oficinas:

Que engloba a despachos privados y bancos.

e) Sala de Velatorio:

Consistente en el lugar donde se vela a un difunto, ya sea de titularidad pública como privada, ubicándose únicamente en zonas calificadas en Planeamiento como uso exclusivo Industrial.

f) Garajes-aparcamientos:

Todo lugar de uso público, ya sea de titularidad pública como privada, destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta distinción los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coche.



3. Todas las instalaciones, sea cual sea la categoría a la que corresponda, cumplirán con la legislación aplicable a cada caso.

**Artículo 138. Uso Industrial.**

1. A efectos de estas normas, se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como la preparación para posterior transformaciones, incluso envasaje, transporte y distribución.

Se incluyen también en este uso de industria los almacenes, entendiéndose como tales, los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con exclusivo suministro a mayorista, instaladores, fabricantes y distribuidores. Se exceptúan los almacenes anejos y asociados al uso principal de comercios y oficinas.

2. Se establecen dentro de este uso siete categorías:

\* Categoría A: Talleres artesanales:

Comprende las actividades de artes y oficios que puedan situarse en o entre los edificios destinados a uso residencial por no entrañar molestias, y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen.

\* Categoría B: Pequeña industria compatible con la vivienda:

Comprenden a los talleres de servicio que no requieran especialidad artesanal ni carácter familiar y pequeños almacenes, con prohibición de producción de humos y con entrada independiente para su uso.

\* Categoría C: Industria incómoda para la vivienda:

Se corresponde con aquellas industrias o almacenes que de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre), es posible admitirlas en zonas donde existan mezclas de usos en la actualidad, siempre que cumplan con las limitaciones impuestas por la legislación vigente y por estas Normas, para la protección del medio ambiente. En cualquier caso quedan excluidas de esta catalogación las industrias nocivas y las peligrosas, que no podrán ubicarse bajo ningún concepto en suelo urbano y que deberán cumplir con las limitaciones específicas de distancia al perímetro urbano que establece la legislación vigente.



\* Categoría D: Talleres de automóviles y Estaciones de Servicio.

Comprende a los edificios e instalaciones dedicados al cuidado y mantenimiento de los vehículos. Se distinguen los siguientes tipos diferenciados:

- Talleres de automóviles:

Los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles, incluso los servicios de lavado y engrase.

- Estaciones de servicios:

Instalaciones destinadas al suministro de combustibles líquidos: gasolina, gasoil.

\* Categoría E: Industrias en general:

Se corresponde con aquellas industrias que incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, con medidas correctoras adecuadas puedan incorporarse al conjunto urbano. En cualquier caso, del mismo modo que en categorías anteriores, quedan excluidas las Nocivas y Peligrosas con idénticas limitaciones, para éstas, establecidas en el punto C.

\* Categoría F: Industrias agropecuarias y de extracción:

Corresponden a aquellas industrias no situadas en suelo urbano debido a sus peculiares características.

\* Categoría G: Industrias nocivas y peligrosas:

Son las definidas de este modo por la ley, y cumplirán con los requisitos de ubicación que la misma exige para cada caso.

3. Las ubicaciones admisibles para los distintos usos serán conformes a las siguientes localizaciones:

\* Situación A:

En edificios de viviendas.

\* Situación B:

En edificios independientes de los dedicados a vivienda y ubicados en zona residencial.



## \* Situación C:

En zonas completamente edificadas con uso exclusivo industrial.

## \* Situación D:

En suelo no urbanizable, en zonas lejanas del suelo urbano y apto para urbanizar, cumpliendo los preceptos de la ley a tal efecto y de acuerdo con la normativa específica establecida.

## \* Situación D:

4. Por no entenderse conveniente la absoluta separación de las actividades industriales y residenciales, ni creer posible conseguir en su totalidad la mencionada separación, en el siguiente cuadro (para una mayoría de casos) se regulan estos usos en sus distintos grados de tolerancia y compatibilidad, estableciéndose al mismo tiempo las pertinentes limitaciones de superficie y potencia.

CARACTERÍSTICAS GENERALES QUE DEBERÁN CUMPLIR LAS INDUSTRIAS SEGÚN SU CATEGORÍA, ATRIBUIDA EN EL PUNTO 3 DE ESTE ARTÍCULO.

Categoría	A		B			C		D		E	F	G(1)
Situación	A	B	A	B	C	B	C	B	C	C	D(1)	D
Sup. Max (m <sup>2</sup> )	150	250	150	300	SL	1000	SL	300	SL	SL	SL	SL
Pot. Max (CV)	3	10	3	10	SL	30	SL	3	SL	SL	SL	SL

## NOTAS:

\* SL: Sin limitación.

\* (1): Cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 16 de la LS (Prohibiciones y autorizaciones en SNU).

\* Las limitaciones establecidas en la tabla anterior, lo serán sin perjuicio de las establecidas específicamente en el artículo 132 de la presente normativa, primando en caso de conflicto la más restrictiva.



5. Todas las instalaciones industriales cumplirán, además de las condiciones fijadas en estas normas, todas las establecidas por la legislación sectorial vigente específicas para cada caso y situación.

6. Tolerancia industrial:

En los edificios existentes o zonas edificadas con anterioridad a la aprobación de las presentes normas, se podrán mantener los usos industriales con las siguientes limitaciones:

- a. Adaptación en el período de un año a las normas exigidas por la legislación vigente si no cumplen en las fechas de aprobación definitiva de la presente normativa.
- b. Prohibición de ampliaciones que rebasen lo determinado en el apartado 4 de este artículo, en cuanto a extensión, potencia, y en general a lo regulado por estas normas.

**Artículo 182. Condiciones de Usos Pormenorizados.**

1. Uso Global:

- Residencial.

2. Usos pormenorizados Permitidos:

\* Uso Característico, artículo 98.1 RDL 1/1992:

- Residencial en Línea, Categorías: Unifamiliar y Plurifamiliar de Subcategoría: edificios de viviendas Unifamiliares Asociadas.

\* Usos Complementarios:

Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Dotacional.
- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Terciario, en sus categorías A, B, C, D y F.
- De acuerdo con el artículo 138 de la presente normativa se permitirán industrias en sus categorías A: Talleres Artesanales, y B: Pequeña Industria compatible con la vivienda.





### 3. Usos pormenorizados Prohibidos:

- Terciario, en su categoría E como así establece el artículo 137.
- Agrícola.
- Industrias en sus Categorías: C, D, E, F y G.
- Residencial, Edificación Aislada (EA), Abierta (EAb), en Hilera (EH) y con Patio de Manzana (MM) Categorías Unifamiliar y Plurifamiliar.
- Residencial en Línea Categoría Plurifamiliar Subcategoría Plurifamiliar común, siempre que la parcela sea superior a 150 m<sup>2</sup> y tengan una fachada superior o igual a 8 metros.
- Servicios de Infraestructura y Transportes.

### **Artículo 186. Condiciones de Edificación.**

#### 1. Parcelación:

##### \* Parcela existente:

Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

##### \* Parcela mínima:

- Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Para Residencial Ensanche I, en Línea:

Fachada..... 6,0 m.

Fondo..... 8,0 m.

Superficie..... 100,00 m.

Dimensión mínima entre linderos..... 5,0 m.



Para Residencial Ensanche II, Aislada o Pareada:

Fachada..... 15,0 m.

Fondo..... 15,0 m.

Superficie..... 400,0 m.

Retranqueo mínimo linderos y fondo de parcela..... 5,0 m.

\* Agrupación de Parcelas:

- Se prohíbe la agrupación e parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.

\* Parcela máxima:

- Para el Uso Industrial, se fija la parcela:

## 2. Tipología edificatoria:

Residencial Ensanche I. Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras.

Se exceptúan de esta condición, de alineación a vial, exclusivamente a los edificios destinados a Equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse retranqueados de la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según las tipologías de Edificación Aislada o Edificación Abierta (artículo 95 de las presentes normas).

Residencial Ensanche II. Edificación Aislada alineada en fachada y separada de linderos ó pareadas.

## 3. Implantación:

\* Ocupación:

En Residencial Ensanche I:

La edificación podrá ocupar como máximo el 85% de la superficie del solar edificable, cuando se destine a vivienda y para cualquier planta.

Cuando el uso en planta baja sea distinto al residencial, podrá ocuparse en ella el 100 %.



En las parcelas edificables con superficie inferior a 90 m<sup>2</sup>, la edificación podrá ocupar el 100 % de la superficie de la parcela edificable, sin perjuicio de la obligada observancia de las condiciones higiénico-sanitarias. (Solamente en Residencial Ensanche I).

En Residencial Ensanche II:

Ocupación máxima 50% de la superficie de la parcela.

\* Profundidad edificable:

Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente; en los casos de Residencial Ensanche II

- Vivienda unifamiliar:.....Todo el fondo de parcela.
- Vivienda plurifamiliar:.....Todo el fondo de parcela.
- Equipamiento dotacional:.....Todo el fondo de parcela.
- Otros usos:.....20 m.

\* Alineaciones, Retranqueos y Separación a linderos:

Se permiten para Equipamiento Dotacional según el punto 2 de este mismo artículo; y para Residencial Ensanche II.

— Tipología Abierta:

La dimensión mínima, tanto de los espacios libres como de sus conexiones exteriores, no será en ningún punto inferior a un tercio de la mayor altura de edificación de las construcciones de su perímetro. Esto es sin perjuicio de la obligada observancia tanto de las condiciones generales de edificación y aprovechamiento, como de las condiciones higiénico-sanitarias igualmente expresadas en el título anterior.

— Tipología Aislada:

Habrà de retranquearse de todos sus linderos un mínimo de 3 metros a excepción del de fachada que deberá conservar su alineación.

#### 4. Volumen:

\* Número de Plantas Máximo:

En general, sin perjuicio de lo expresado en el artículo 122 de la presente Normativa y en consonancia con ello, para todo el ámbito de actuación de la presente ordenanza el número máximo de plantas será de dos plantas, con las siguientes excepciones:



- En aquellas calles cuyo ancho (definido en el artículo 55) sea igual o superior a 10 metros el número máximo de plantas será de tres plantas.
- En las calles de anchura igual o superior a 10 metros localizadas al sur del núcleo urbano en las inmediaciones de la calle Jerez y en los frentes de calle señalados gráficamente en el plano de Proyecto 3.4: "Desarrollo de Planeamiento en Casco", el número máximo de plantas permitido será de dos plantas.

\* Altura máxima:

La altura máxima, según el artículo 123 de la presente normativa será de:

- Para una planta.....4,50 m
- Para dos plantas..... 7,20 m
- Para tres plantas..... 10,50 m

\* Edificabilidad máxima sobre parcela:

La edificabilidad máxima sobre parcela será, en todo caso, la resultante de los parámetros de ocupación, fondo edificable y nº de plantas ya dados, no sobrepasando en ningún caso el coeficiente de edificabilidad resultante el valor de 2,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

\* Edificabilidad máxima sobre Unidad de Actuación no prevista. Estudio de Detalle.

En caso de tratarse de una Unidad de Actuación de nueva creación, no prevista, la edificabilidad máxima global de la unidad será de 1,20 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie de la unidad.

**ANEXO II**

## RESUMEN EJECUTIVO

## CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN

La innovación que se propone no altera la ordenación establecida en las NNSS vigentes pues únicamente supone reubicación en las ordenanzas de la categoría de garajes-aparcamientos dentro del uso terciario con el objeto de corregir el principal problema que presentan en la actualidad los centros históricos y su entorno más próximo, en cuanto a la normativa de planeamiento vigente, para poder resolver la falta de plazas de aparcamientos cuyo condicionante repercute en su degradación que afecta tanto a sus edificios como a la calidad de vida urbana: envejecimiento, involución demográfica y abandono del centro urbano.

De acuerdo con la corporación Municipal, la necesidad de reubicar esta nueva categoría pues incluye la eliminación de trabas normativas y administrativas para autorizar la creación de plazas de garajes-aparcamientos que es de necesidad en la localidad. En consecuencia, al margen de cubrir las necesidades existentes, supone la posibilidad de revertir el vaciamiento y envejecimiento demográfico de los centros urbanos por otras zonas del municipio como las nuevas urbanizaciones de desarrollo suburbanas al estar más equipada para la vida moderna, incidiendo de forma relevante en la evolución del municipio.

En este sentido, la innovación supone esa mejora en la estrategia de evolución urbana, pretendiendo permitir adaptar la estructura y morfología urbana del casco antiguo y su entorno próximo a las necesidades modernas actuales para evitar su máxima degradación.

## EXTRACTO EXPLICATIVO DE POSIBLES EFECTOS AMBIENTALES.

La innovación que se propone no reclasifica suelo, no modifica las ordenanzas ni la calificación del suelo no urbanizable delimitado en las normas vigentes, por tanto, por lo que no se produce efectos ambientales.

Además dicha modificación puntual no se encuentra incluida en el ámbito de aplicación de la Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, pues no se prevé que puede tener efectos significativos en el medio ambiente, por lo que desde la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Energía ha evaluado la no necesidad de someterla a evaluación ambiental conforme a lo establecido en el título II de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

**ANEXO III**

## REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

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

## CERTIFICA:

Que con fecha 15/11/2019 y n.º BA/058/2019, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en la reubicación correcta de la categoría 'Garajes-Aparcamientos' en uso terciario con calificación de uso industrial.

Municipio: Barcarrota.

Aprobación definitiva: 27 de junio de 2019.

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, 15 de noviembre de 2019.

Fdo.: JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

• • •

