



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 25 de octubre de 2018, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, relativa a la modificación puntual n.º 8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Alcántara, que tiene como objeto permitir en la ordenanza "1 - Residencial entre medianeras" del suelo urbano, el ejercicio de actividades económicas, comerciales y de servicios en establecimientos con superficies útiles de exposición y venta al público superiores a 75 m² (artículo 11.2). (2019060313)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 25 de octubre de 2018, 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 Alcántara 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 radicarán, 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).

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 n.º 8 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 (formato "Word"), 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 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, 25 de octubre de 2018.

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

V.º B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

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 25 de octubre de 2018, se modifican el artículo 11.2 "Ordenanza 1- Residencial entre medianeras" del Capítulo XI "Ordenanzas" que define los usos compatibles, quedando como siguen:

Artículo 11.2. Ordenanza -1- Residencial entre medianeras.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

— DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN.

- Tipología edificatoria: construcción entre medianeras.
- Parcela mínima: la existente en zona, consolidadas. 90 m² en otro caso.
- Segregaciones de parcela: no se permiten aquéllas que den como resultado parcelas menores de 90 m², o un frente a vía pública inferior a 6 m.
- Edificabilidad máxima: 2 m²/m² de la zona para el suelo apto para urbanizar.
- Ocupación máxima: el 100 % de la parcela edificable.
- Fondo edificable: 20 m.
- Altura máxima: 3 plantas y 10 m. de altura de cornisa.
- Retranqueos: no se autorizan respecto de las alineaciones exterior o laterales.

— DE USO.

- Uso principal: vivienda unifamiliar o colectiva.
- Usos compatibles: comercial, oficinas, reunión y espectáculos, e industria-almacén, todos ellos en categoría 1.^a y 2.^a agropecuario únicamente en categoría 1.^a Hotelero. Dotacional y espacios libres.

— ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.

- No se permiten cuerpos volados cerrados.
- No se permiten más vuelos que los de los aleros y balcones, que no sobresaldrán más de 0,4 m. del plano de fachada. En cualquier caso, no tendrán un vuelo superior al



ancho de la acera, debiendo situarse por encima de los 3 m. de altura sobre la rasante de la acera.

- La cubierta será inclinada, en un ángulo no superior a 30.º, en teja rojiza.
- No se permitirán, en fachada, falsos tejadillos que no sean de protección de la puerta o portón de entrada.

**ANEXO II****RESUMEN EJECUTIVO
DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES
DE LA NUEVA ORDENACIÓN**

La modificación puntual tiene como objeto la modificación o redefinición del artículo 11.2 del Capítulo XI. Ordenanzas. En concreto, la modificación consiste en la ampliación de la categoría de los usos compatibles con la ordenanza citada (artículo 11.2. Ordenanza -1- residencial entre medianeras).

El citado artículo, junto con el artículo 4.3 de las NNSSMM, establecen las determinaciones de uso para dicha ordenanza y las clases de usos junto con sus categorías en función de la ubicación y superficies, en los siguientes términos:

" ...

Artículo. 4.3. Clases de usos.

...

4.3.2. Uso comercial.

Comprende los espacios locales del servicio al público, destinados a la compra-venta al pormenor y permuta de mercancías.

A. Categoría 1.^a Locales de menos de 75 m² de superficie.

B. Categoría 2.^a Locales entre 75 m² de superficie y 250 m².

...

4.3.3. Uso de oficinas.

Comprende los edificios o locales en los que predominan las actividades burocráticas de carácter público o privado.

A. Categoría 1.^a Oficinas profesionales de menos de 200 m² de superficie.

B. Categoría 2.^a Oficinas profesionales entre 200 y 400 m² de superficie.

...



4.3.6. Uso de industria y almacenes.

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas, como al almacenamiento de las mismas.

...

A. Categoría 1.^a. Pequeñas industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles totalmente con él y que no desprenden gases, polvo ni olores ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario y cuya superficie sea menor de 75 m².

B. Categoría 2.^a. Pequeñas industrias, almacenes o talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción de fuertes medidas correctoras en edificios exclusivos, que generen un reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre, nociva o peligrosa.

...

4.3.7. Uso agropecuario.

Corresponde a todos aquellos espacios y locales destinados a actividades agrícolas, ganaderas o forestales.

A. Categoría 1.^a. Espacios y locales menores de 50 m² y reducido número de cabezas de ganado.

B. Categoría 2.^a. Espacios y locales mayores de 50 m².

4.3.8. Uso de reunión y espectáculos.

Corresponde a edificios o locales destinados a la reunión, entretenimiento y recreo de las personas. Incluyendo centros sociales, discotecas, cines, teatros, bares, restaurantes, etc.

A. Categoría 1.^a. Hasta 75 m² de superficie.

B. Categoría 2.^a. Entre 76 y 250 m² de superficie.

...".



"...

Artículo 11.2. Ordenanza -1- residencial entre medianeras.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

...

— DE USO.

- Uso principal: vivienda unifamiliar o colectiva.
- Usos compatibles: Comercial, oficinas, reunión y espectáculos, agropecuario e industria-almacén, todos ellos únicamente en categoría 1.ª Hotelero. Dotacional y espacios libres.

...".

Así, tenemos que actualmente en más del 80 % de suelo clasificado como urbano y casi en el 90 % de los consolidados, no se pueden implantar:

1. Ninguna superficie comercial de más de 75 m², existiendo únicamente como alternativa la implantación de este uso en el polígono industrial.
2. Ninguna oficina de más de 200 m², no existiendo otras alternativas.
3. Ninguna actividad de reunión o espectáculos de más de 75 m², no existiendo otras alternativas.
4. Ninguna industria o almacén de más de 75 m², existiendo únicamente como alternativa la implantación de estos usos en el polígono industrial.
5. No existe zonas específicas de implantación. Aunque el artículo 11.5. "Ordenanza-4. Comercial y Servicios" establece de manera específica las condiciones de edificación y volumen para el uso comercial y de servicios, esta ordenanza no se aplica a ningún ámbito espacial, dado que no se recoge su delimitación en la documentación gráfica de las NNSSMM.

Puesto que no existen zonas calificadas como comercial y servicios por las NNSSMM de Alcántara, aunque si se refleje en la normativa (ordenanza 4- Comercial y servicios), no existe suelo en todo el término municipal donde implantar nuevas instalaciones para dichos usos con una superficie superior a 75 m² en el caso de: usos comerciales (supermercados, bazares, ferreterías...), usos de reunión y espectáculos públicos (cines, teatros...), usos industria almacén (talleres artesanos, pequeños almacenes...), o superiores a 200 m² en el caso de oficinas.



Por lo que nos encontramos con un grave problema de previsión por parte de las NNSSMM que con la modificación propuesta se pretende subsanar parcialmente.

Las limitaciones expuestas suponen una limitación al libre ejercicio de la actividad económica en la localidad, suponiendo además un obstáculo a la aplicación de la normativa estatal y autonómica en materia de actividades y servicios, que han venido ampliando la inexigibilidad de licencia a distintas actividades, entre las que se encuentran la mayoría de las citadas, con una superficie útil de exposición y venta al público inferior a 750 m².

Propone la modificación puntual, incluir dentro de los usos compatibles con el principal la categoría 2 de los usos ya expuestos como compatibles en categoría 1, salvo los de los usos agropecuarios que se mantienen como compatibles en categoría 1.

**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 29/01/2019 y n.º CC/007/2019, se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, que tiene como objeto permitir en la ordenanza "1 - Residencial entre medianeras" del suelo urbano el ejercicio de actividades económicas, comerciales y de servicios en establecimientos con superficies útiles de exposición y venta al público superiores a 75 m² (artículo 11.2).

Municipio: Alcántara.

Aprobación definitiva: 25/10/2018.

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, 29 de enero de 2019.

FDO.: JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

• • •

