



*ACUERDO de 28 de mayo de 2020, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, sobre la modificación puntual n.º 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Monroy, consistente en redefinir las determinaciones de la altura libre de pisos conforme al uso al que se destinan. (2020AC0049)*

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 Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2019, de 1 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 (DOE de 2-7-19).

Por Decreto 87/2019, de 2 de agosto, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, formando parte de ella la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio. Y atribuyéndose a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de estas competencias, y entre otras funciones, la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (DOE de 5-8-19).

Así mismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 87/2019 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 Monroy 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 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).

La disposición transitoria cuarta de la 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", y en su nueva redacción dada por Decreto-Ley 10/2020, de 22 de mayo (DOE de 25-5-20), 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 cuatro 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.

Con la presente modificación se modifican cinco artículos de la normativa en lo referido a la "altura libre de piso" para usos de vivienda, garaje, hotelero, comercial y oficina, para su adaptación a la normativa sectorial correspondiente.

Al no producirse aumento de aprovechamiento lucrativo derivado de la modificación, cabe concluir, que sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en el artículo 80.2 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) Aprobar definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Monroy 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 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 la 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).

Mérida, 28 de mayo de 2020.

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 del asunto más arriba epigrafiado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 28/05/2020, en la que se aprueba la Modificación puntual nº 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Monroy y se modifican los artículos 137, 143, 156, 158 y 160, quedando como siguen:

### **Art. 137.- Altura de pisos.**

La altura libre de pisos será la establecida en la normativa sectorial correspondiente aplicable, en defecto de esta será como mínimo de 2,50 m.

### **Art. 143.- Altura.**

La altura libre de pisos será la establecida en la normativa sectorial correspondiente aplicable, en defecto de esta será como mínimo 2,20 m.

### **Art. 156.- Uso hotelero.**

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio público, que se destinan al alojamiento temporal. Se consideran incluidos en este uso las residencias, colegios mayores, y edificios análogos así como sus actividades complementarias, como piscinas, restaurantes, etc.

Este uso se consiente en edificio exclusivo de acuerdo con la normativa vigente. Serán compatibles con el uso de vivienda las pensiones de menos de 6 habitaciones.

Los locales cumplirán las condiciones y dimensiones que les fueran de aplicación, en la normativa sectorial aplicable correspondiente.

Para ser considerado como uso hotelero, el proyecto del edificio que se presente deberá disponer de los justificantes de calificación concedidos por el Organismo correspondiente.

La reserva de superficie para garaje aparcamiento será obligatoria, necesitando dentro del recinto una plaza por cada habitación, salvo que se justifique debidamente ante el Ayuntamiento y se dispongan las plazas en otro lugar.

### **Art. 158.- Condiciones de carácter general.**

1.- La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación con la vivienda.

2.- En el caso de que en el edificio exista también el uso de viviendas, deberán disponer de acceso, escaleras y ascensores independientes.

3.- Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, escaleras o portales, si no es con un paso intermedio y puerta resistente al fuego.



4.- La altura de los locales comerciales será la que se especifica en la Ordenanza de cada zona, a excepción del semisótano o sótano, que deberán tener una altura libre mínima establecida en el artículo 114 de estas Normas, no pudiendo ser éstos de acceso al público.

5.- Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de 1,0 m, a excepción de los que tengan más de tres plantas, que tendrán 1,30 m como mínimo, la anchura del portal y acceso hasta la escalera será de dos metros como dimensión mínima.

6.- Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo aumentándose por cada 200 m<sup>2</sup> más o fracción un retrete y un lavabo, siendo para ambos sexos independientes a partir de los 100 m<sup>2</sup>. Deberán tener un vestíbulo de independencia con respecto a cualquier zona del local.

7.- En los locales agrupados, tales como mercados, galerías, etc., podrán agruparse los servicios, determinándose la cuantía por las condiciones anteriores.

8.- La luz y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial. Este segundo caso solo será viable para locales incluidos en galerías, mercados, etc.

En el primer caso los huecos deberán tener una superficie no inferior a 1/8 la superficie del local, exceptuando las zonas de almacenes.

En el segundo caso deberán presentarse los proyectos de las instalaciones correspondientes, debiendo cumplir la normativa de ventilación existentes (Normas tecnológicas, decretos de industria, etc.).

9.- Dispondrá de las salidas de emergencia, instalaciones, etc. de protección contra incendios, cumpliendo la normativa en vigor.

10.- Las estructuras y materiales también deberán cumplir la normativa contra incendios existente.

11.- Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc. mediante el cumplimiento de la normativa en vigor.

12.- El grado de compatibilidad con los edificios de viviendas vendrá definido en las ordenanzas particulares de cada zona.

13.- En el caso específico de los pasajes comerciales, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Solo podrán situarse en semisótanos, planta baja y primera
  
- El ancho de paso común deberá ser superior al 7% de su longitud. En todo caso el ancho mínimo será de 2,0 metros, teniendo siempre en cuenta el cumplimiento de la norma CPI en vigor.



- Si la longitud supera los 25 metros deberá disponer de dos accesos.

14.- Los locales deberán disponer de una plaza de aparcamiento cada 100 m2, salvo justificación expresa ante el Ayuntamiento y disponerlas en otro lugar.

**Art. 160.- Condiciones.**

La altura libre de los locales destinados a oficinas será la establecida por la normativa sectorial correspondiente aplicable, o en su defecto será de 2,50 metros como mínimo y tendrán los siguientes servicios:

- Hasta 100 m2 un retrete y un lavabo.
- Cada 100 m2 más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.
- A partir de los 100 m2 se instalarán con independencia de sexos.
- Tendrán un vestíbulo de independencia

Dispondrán de los accesos, instalaciones, etc. que determine la norma de protección contra incendios en vigor. De igual manera la estructura y materiales empleados deberán cumplir esta normativa.

Deberán contar con una plaza de aparcamiento cada 100 m2, salvo justificación expresa ante el Ayuntamiento y disponer las plazas en otro lugar.

La anchura del portal y acceso hasta la escalera será de dos metros como mínimo y una distancia desde la puerta a la escalera de cuatro metros como mínimo.



## **ANEXO II RESUMEN EJECUTIVO**

La modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Monroy pretende la modificación o redefinición de varios artículos que refieren a la altura libre de piso.

En el apartado 5.4. "CONDICIONES GENERALES DE USO" se establece la clasificación de los usos de las edificaciones, y para cada uno de los usos se establecen las determinaciones urbanísticas correspondientes, entre ellas la altura correspondiente, independientemente de la Ordenanza en la que se ubique dicho uso. Así se hace referencia a la altura en los siguientes artículos:

- Uso vivienda. Artículo 137 "Altura de pisos".
- Uso de garaje. Artículo 143 "Altura".
- Uso hotelero. Artículo 156 "Condiciones de carácter general".
- Uso comercial. Artículo 158 "Condiciones de carácter general".
- Uso de oficina. Artículo 160 "Condiciones".

La modificación consiste en armonizar las determinaciones de altura libre de piso acorde a la legislación sectorial correspondiente a cada uso y a las necesidades reales del municipio.

Por otro lado, la modificación puntual propuesta no tiene afección de carácter ambiental, no estando sometida a Evaluación Ambiental Estratégica según la normativa aplicable.

La presente modificación normativa se redacta por el equipo Técnico de la Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad Tajo-Salor, siendo el técnico redactor Isidro Barroso Gutiérrez, Arquitecto.

**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 Agricultura y Desarrollo Rural, Población y Territorio

**CERTIFICA:**

Que con fecha 05/10/2020 y nº CC/042/2020, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

**Descripción:** Modificación puntual nº 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en redefinir las determinaciones de la altura libre de pisos conforme al uso al que se destinan

**Municipio:** Monroy

**Aprobación definitiva:** 28 de mayo de 2020

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 art. 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, 5 de octubre de 2020

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

• • •

