



## **CONSEJERÍA DE FOMENTO**

*RESOLUCIÓN de 11 de abril de 2003, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación n.º 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Barcarrota, que afecta a la tipología edificatoria (artículos 184 a 186) de la Unidad de Actuación UA-11. (2011060242)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 11 de abril de 2003, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes 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 (DOE n.º 136, de 21 de noviembre), y en la disposición derogatoria única, punto 2, de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Barcarrota no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radica, 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 (art. 80 de la Ley 15/2001 —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.

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.º. Aprobar definitivamente la modificación n.º 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2.º. 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,

**MATÍAS MARTÍNEZ-PEREDA SOTO**

El Secretario,

**JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN**

### **A N E X O**

En relación con la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 11 de abril de 2003, la redacción actual de los artículos 184 y 186 es la siguiente:

#### ***Artículo 184. Definición y Delimitación.***

Constituyen esta zona la totalidad de los terrenos incluidos actualmente en el Casco Urbano de Barcarrota, entre la zona Residencial Casco Histórico y el límite del Suelo Urbano, recogidos por la Delimitación de este tipo de suelo realizada en los Planos 2 y 3 de Proyecto, con la salvedad de los incluidos en las Zonas Normativas: "Uso Industrial", "Equipamiento Dotacional" y "Espacios Libres y Zona Verde".

Esta zona está destinada prioritariamente al uso residencial, presentando como tipología edificatoria general la de Edificación en Línea (EL) entre medianeras, alineadas a vial, tipología tradicional rural, y en un 2.º caso como Edificación Aislada (EA), alineada a fachada y retranqueada de linderos y fondo de parcela, con unas ubicaciones precisas en los planos de Ordenación.

#### ***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: 100,0 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.

Retranqueos mínimos linderos y fondo de parcela: 3,0 m.

— Agrupación de Parcelas:

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

— Parcela Máxima:

- Para el Uso Industrial, se fija la parcela:

Categ. A: Talleres Artesanales: 250 m<sup>2</sup>.

Categ. B: Pequeña Industria compatible con la vivienda 300 m<sup>2</sup>.

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 (art. 95 de las presentes Normas).

Residencial Ensanche II. Edificación Aislada alineada en fachada y separada de linderos o 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 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 aquellas parcelas que, debido a las rectificaciones de alineaciones marcadas en la revisión de las Normas Subsidiarias de Barcarrota, vean disminuida su superficie, el Ayuntamiento podrá permitir la ocupación de hasta un 100% en todas las plantas, sin perjuicio de la obligada observancia de las condiciones higiénico-sanitarias, para compensar la pérdida de edificabilidad del solar, justificada mediante un estudio comparativo de aprovechamiento de la parcela inicial en las condiciones establecidas en los párrafos anteriores para evitar excesos de aprovechamiento en aquellas parcelas con poca cesión de su superficie al vial. En cualquier caso el aprovechamiento perdido por la cesión de suelo a vial podrá ser compensado a través de cualquiera de los sistemas compensatorios previstos en la Ley, siendo la elección de este método compensatorio optativo por parte del Ayuntamiento.

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 I:

- 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 permite 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.

- Tipología Pareada:

Habrà de retranquearse de todos sus linderos a los que no se adosa un mínimo de 3 m, a excepción del de fachada que deberá conservar su alineación.

— Para poder optar a la tipología pareada será preciso presentar en el Excmo. Ayuntamiento un escrito de mutuo acuerdo con el colindante (sólo con uno de ellos pues si fuera con los dos ya tendría consideración de "en hilera") en el que ambos



expresen su intención de parear las dos edificaciones y que éstas contemplen las mismas características morfológicas, es decir:

- Igual número de plantas y altura libre de las mismas, así como que ambas tendrán la misma rasante.
- Igual frente común (Fondo Edificable).

Sólo con este compromiso podrán autorizarse estas tipologías en la zona de "Residencial Ensanche II".

#### 4. Volumen:

- Número de plantas máximo:

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 salvo en aquellas calles cuyo ancho (definido por el artículo 55) sea igual o superior a 10 metros.

- 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 n.º 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.

• • •

