



*ACUERDO de 4 de abril de 2019, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de modificación n.º 2/2018 del Plan General Municipal de La Parra, que tiene por objeto el cambio de la matriz de compatibilidad de usos establecida en el anexo 1 de la Normativa Urbanística, mediante la introducción de nuevos usos compatibles con el uso global residencial y dotacional, así como en el cambio de uso específico de las manzanas calificadas como UE y RUL. (2019AC0050)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 4 de abril 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 su resolución, 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".

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).



Su contenido documental mínimo se encuentra previsto en el artículo 75 de la LSOTEX y artículos 42 y siguientes del RPLANEX.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 70 de la LSOTEX, conforme a las limitaciones y estándares establecidos en el artículo 74 de este mismo cuerpo legal, y sin perjuicio de la aplicación para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el plan, y en los términos de sus disposiciones transitorias, de las nuevas exigencias documentales, determinaciones y actualizaciones de obligada observancia, derivadas del nuevo régimen urbanístico previsto posteriores reformas de la LSOTEX operadas por Ley 9/2010, de 18 de octubre (DOE de 20-10-10) y la Ley 10/2015, de 8 de abril (DOE de 10-4-15).

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 2/2018 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiado.
- 2) Publicar, como anexo I a este acuerdo, la normativa urbanística y/o ficha urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

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, 4 de abril de 2019.

El Secretario,

FDO.: JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

V.º B.º

La Presidenta,

FDO.: 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 04/04/2019, en la que se aprueba la modificación n.º 2/2018 del Plan General Municipal de La Parra que tiene por objeto el cambio de la matriz de compatibilidad de usos establecida en el anexo 1 de la Normativa Urbanística, mediante la introducción de nuevos usos compatibles con el uso global residencial y dotacional, así como en el cambio de uso específico de las manzanas calificadas como UE y RUL quedando como siguen los siguientes artículos:

### ***Artículo 2.2.21. Uso residencial. Definición y pormenorización.***

El uso global residencial (R) es el que corresponde a edificaciones o locales destinados a residencia familiar o personal, con carácter permanente o eventual.

Dentro de este uso se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

1. Unifamiliar (RU), que corresponde a edificios destinados a alojar a una sola familia.

Dentro de él se distinguen los siguientes usos específicos:

- Residencial unifamiliar exclusivo (RUE), relativo a edificios situados en parcelas independientes y con acceso exclusivo desde la vía pública, en los que la compatibilidad de otros usos diferentes de la vivienda no alcanza el 15 % de la superficie edificable.
- Residencial unifamiliar con local (RUL), relativo a parcelas y edificios en los que la compatibilidad de otros usos con la vivienda se establece en la matriz de usos.
- Residencial unifamiliar anexo a otros usos (RUA), relativo a parcelas y edificios en los que el uso de vivienda sea complementario de otros usos, hasta un máximo del 5 % de la superficie edificable del uso principal, admitiéndose en cualquier caso una superficie construida destinada al uso residencial suficiente para albergar una vivienda en una parcela edificable concreta.

2. Plurifamiliar (RP): corresponde a edificaciones que agrupan varias viviendas, pudiendo compartir accesos u otros elementos comunes.
3. Comunitario (RC): Residencial comunitario (RC), o residencial de alojamiento, es el correspondiente a edificios o locales, de carácter no hotelero, destinados al alojamiento temporal o permanente de personas en establecimientos que estén dotados de servicios comunes, tales como comedor, lavandería, locales de reunión u otros.

**Artículo 2.2.24. Uso industrial. Definición y pormenorización.**

El uso global industrial (I) es el que corresponde a locales o edificios destinados a actividades de obtención y transformación de materias primas, así como a su preparación para posteriores transformaciones, envasado, transporte, distribución, venta al por mayor y almacenaje de productos materiales. Se incluyen así mismo en este uso las actividades encaminadas al desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología.

Dentro de este uso se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

**1. Industria de almacenaje (IA):**

Corresponde al uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

**2. Industrial productivo (IP):**

Aquel uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dichas.

Dentro de él se distinguen los siguientes usos específicos:

- Industria inocua (IPI), relativo a los usos industriales no clasificados como molestos, nocivos, insalubres o peligrosos por la reglamentación sectorial, y que no estén incluidas en el anexo IV. Proyectos Sometidos a Evaluación Ambiental Ordinaria de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Industria molesta (IPM), corresponde a las actividades encuadradas en la categoría de molestas por la reglamentación sectorial.
- Industria nociva, insalubre o peligrosa (IPN), relativo a los usos industriales clasificados como nocivos, insalubres o peligrosos por la reglamentación sectorial.

**Artículo 3.4.03. ZOU-1. Ficha-resumen.**

<b>Identificación</b>	<b>Área Normativa 1. Zona de protección</b>
<b>Situación</b>	Zona central del suelo urbano
<b>Clasificación del suelo</b>	Urbano
<b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>)</b>	120.381
<b>Superficie máxima edificable usos lucrativos (m<sup>2</sup>)</b>	156.253
<b>Intensidad edificatoria máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	1,3
<b>Incremento de superficie edificable en usos lucrativos respecto planeamiento anterior (m<sup>2</sup>)</b>	-24.105



<b>Identificación</b>		<b>Área Normativa 1. Zona de protección</b>	
		<b>Uso global</b>	<b>Uso pormenorizado</b>
	<b>Uso característico</b>	Residencial	
	<b>Usos compatibles</b>	Terciario	
		Dotacional	Equipamientos
			Comunicaciones
			Zonas Verdes
		Industrial	Almacenaje
	Producción Inocua		
	<b>Usos prohibidos</b>	Industrial	Producción Molesta
			Producción Nociva, insalubre o peligrosa

**Artículo 3.4.04. ZOU-2. Ficha-resumen.**

<b>Identificación</b>	<b>Área Normativa 2. Zona de renovación</b>
<b>Situación</b>	Zonas periféricas del suelo urbano
<b>Clasificación del suelo</b>	Urbano
<b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>)</b>	237.316
<b>Superficie máxima edificable usos lucrativos (m<sup>2</sup>)</b>	195.197
<b>Intensidad edificatoria máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	0,82
<b>Incremento de superficie edificable en usos lucrativos respecto planeamiento anterior (m<sup>2</sup>)</b>	-55.655



<b>Identificación</b>		<b>Área Normativa 2. Zona de renovación</b>	
		<b>Uso global</b>	<b>Uso pormenorizado</b>
	<b>Uso característico</b>	Residencial	
	<b>Usos compatibles</b>	Terciario	
		Dotacional	Equipamientos
			Comunicaciones
			Zonas Verdes
		Industrial	Almacenaje
	Producción Inocua		
	<b>Usos prohibidos</b>	Industrial	Producción Molesta
			Producción Nociva, insalubre o peligrosa



**Artículo 3.4.05. ZOU-3. Ficha-resumen.**

<b>Identificación</b>	<b>Área Normativa 3. Zona de Equipamientos.</b>
<b>Situación</b>	Margen norte ctra. BA-155, al este del núcleo
<b>Clasificación del suelo</b>	Urbano
<b>Superficie estimada (m<sup>2</sup>)</b>	43.389
<b>Superficie máxima edificable usos lucrativos (m<sup>2</sup>)</b>	0
<b>Intensidad edificatoria máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</b>	0
<b>Incremento de superficie edificable en usos lucrativos respecto planeamiento anterior (m<sup>2</sup>)</b>	0



<b>Identificación</b>		<b>Área Normativa 3. Zona de Equipamientos.</b>	
		<b>Uso global</b>	<b>Uso pormenorizado</b>
	<b>Uso característico</b>	Dotacional	
	<b>Usos compatibles</b>	Terciario	
		Residencial	
	<b>Usos prohibidos</b>	Industrial	







## **ANEXO II**

### **1. PRESENTACIÓN.**

Según lo expresado en el artículo 79.2 de la LSOTEX modificado por la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, se redacta a continuación el resumen ejecutivo de la modificación 1/2015 del PGM de La Parra contemplado en el artículo 7.1.c).

El encargo de redacción de la modificación se encomienda al equipo técnico de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio de la Mancomunidad Río Bodión, con sede en avda. de los Cameranos, 47, de Zafra, CP 06300 (Badajoz), siendo el Arquitecto-Director Álvaro Casallo Mariscal.

### **2. ÁMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.**

La presente modificación afecta a todo el suelo urbano de La Parra, y tiene por objeto establecer la compatibilidad de varios usos con los usos característicos previstos para distintos ámbitos, permitiendo su implantación en coexistencia con dichos usos y haciendo posible que su presencia pueda ser simultánea pero sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

Concretamente se pretende la inclusión como uso compatible de algunos usos específicos terciarios e industriales con determinados usos específicos dotacionales y residenciales, para lo cual se modifica la matriz de usos, documento en el que se regula la compatibilidad y al cual se remite expresamente el artículo 2.2.15. de las Normas Urbanísticas del PGM de La Parra.

#### **OBJETO DE LA MODIFICACIÓN:**

La presente propuesta de modificación tiene por objeto el cambio de la matriz de compatibilidad de usos establecida en el anexo 1 de la Normativa Urbanística, mediante la introducción de nuevos usos compatibles con residencial y dotacional, así como el cambio de uso específico de las manzanas calificadas como residencial unifamiliar exclusivo (RUE) a residencial unifamiliar con local (RUL).

### **3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.**

La modificación planteada viene a solucionar la problemática surgida al aplicar las compatibilidades de uso establecidas en la matriz de usos del PGM, que no permite implantar actividades terciarias e industriales de pequeña categoría en la mayor parte del núcleo urbano de La Parra.



En general, la introducción de dichos usos compatibles, supone una contribución relevante al cumplimiento del fin de la actuación pública contemplado en el artículo 4, letra h) de la LSOTEx, puesto que, mediante la eliminación de los obstáculos normativos existentes para la implantación de los usos objeto de esta modificación se están fomentando las actividades productivas y generadoras de empleo estable, que contribuyen de manera directa e indispensable al desarrollo económico y social, equilibrado y sostenible del municipio.

La justificación de la modificación se ampara en las demandas existentes en la población de ubicar actividades comerciales y pequeña industria en el casco urbano de La Parra, sin distinguir zonas. Adaptando la normativa urbanística al contexto de crisis económica actual y con el objeto de dinamizar la economía local. Se enmarca además en el contexto de los cambios normativos surgidos a nivel nacional u autonómico para simplificar los trámites administrativos en el comercio minorista, a través de la Ley 12/2012, de medidas urgentes de liberación del comercio y de determinados servicios y el Decreto-Ley 3/2012 de estímulo de la actividad comercial, y que tienen como objetivo el impulso y dinamización de la actividad comercial minorista y de determinados servicios mediante la eliminación de cargas y restricciones administrativas existentes que afectan al inicio y ejercicio de la actividad comercial.

La introducción de dichos usos compatibles, supone una contribución relevante al cumplimiento del fin de la actuación pública contemplado en el artículo 4, letra h) de la LSOTEx, puesto que, mediante la eliminación de los obstáculos normativos existentes para la implantación de los usos objeto de esta modificación se están fomentando las actividades productivas y generadoras de empleo estable, que contribuyen de manera directa e indispensable al desarrollo económico y social, equilibrado y sostenible del municipio.

#### **4. DOCUMENTACIÓN AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN.**

DOCUMENTACIÓN AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN:

Artículos y anexos de las NNUU del PGM afectados por la modificación.

- Artículo 2.2.21. Uso residencial. Definición y pormenorización, página 49 de las NNUU. Documento original y refundido.
- Artículo 2.2.24. Uso industrial. Definición y pormenorización, página 51 de las NNUU. Documento original y refundido.
- Artículo 3.4.03. ZOU-1. Ficha-resumen, página 69 de las NNUU. Documento original y refundido.
- Artículo 3.4.04. ZOU-2. Ficha-resumen, página 70 de las NNUU. Documento original y refundido.



- Artículo 3.4.05. ZOU-3. Ficha-resumen, página 70 de las NNUU. Documento original y refundido.
- Anexo de Usos 1. Usos y matriz de compatibilidad de usos. Uso Residencial. Documento original y refundido.
- Anexo de Usos 3. Usos y matriz de compatibilidad de usos. Uso Dotacional. Documento original y refundido.

Relación de planos del PGM afectados por la modificación.

Se incluyen en la documentación gráfica de la modificación puntual (anexos III y IV) tanto los planos vigentes, estado actual, como los refundidos, estado modificado:

- 01.- Plano OD2-Calificación urbanística. Hoja 1 del PGM de La Parra, Documento original y refundido.
- 02.- Plano OD2-Calificación urbanística. Hoja 2 del PGM de La Parra, Documento original y refundido.
- 03.- Plano OD2-Calificación urbanística. Hoja 3 del PGM de La Parra, Documento original y refundido.
- 05.- Plano OD2-Calificación urbanística. Hoja 5 del PGM de La Parra, Documento original y refundido.
- 06.- Plano OD2-Calificación urbanística. Hoja 6 del PGM de La Parra, Documento original y refundido.

##### **5. EXTRACTO EXPLICATIVO DE LOS POSIBLES EFECTOS AMBIENTALES.**

En cuanto a la evaluación ambiental no se encuentra entre los casos de modificaciones sometidas a evaluación ambiental estratégica de conformidad con lo dispuesto tanto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental como en Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, al no suponer una ampliación o modificación de las condiciones para el establecimiento de proyectos y actividades sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria y considerando que no se derivarán efectos significativos sobre 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 06/06/2019 y n.º BA/027/2019, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación n.º 2/2018 del Plan General Municipal que tiene por objeto el cambio de la matriz de compatibilidad de usos establecida en el anexo 1 de la normativa urbanística, mediante la introducción de nuevos usos compatibles con el uso global residencial y dotacional, así como en el cambio de uso específico de las manzanas calificadas como UE y RUL.

Municipio: La Parra.

Aprobación definitiva: 4 de abril 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, 6 de junio de 2019.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán