APROBACIÓN DEFINITIVA
La Secretaria
Fdo: María Teresa Perianes Lozano
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2023
Sesión 27 de noviembre de 2024
Ayuntamiento de Valverde de Mérida



MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2023 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VALVERDE DE MÉRIDA (BADAJOZ) CONSISTENTE EN PERMITIR DETERMINADOS USOS EN SUELO URBANO, ZONA 1-RESIDENCIAL CASCO HISTÓRICO

08 de Noviembre de 2023

Solicitante:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DE MÉRIDA

Equipo redactor:

Oficina Técnica Urbanística y de Desarrollo Territorial Sostenible.

Yolanda Morante Caballero, Arquitecta- Directora
Mónica M.ª López Reseco, Asesora Jurídica.
José María Pereira Martínez, Arquitecto Técnico.
Laura Rodríguez Fernández, Delineante/Administrativa

Mancomunidad Integral de Municipios

La Secretaria
Fdo: María Teresa Perianes Lozano
APROBACIÓN DEFINITIVA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2023
Sesión 27 de noviembre de 2024
Ayuntamiento de Valverde de Mérida

1 ANTECEDENTES Y OBJETO 3
1.1 ANTECEDENTES 3
1.2 OBJETO 4
2 AUTOR DEL ENCARGO Y AUTOR DEL PROYECTO 4
2.1 PETICIONARIO 4
2.2 ENCARGO 4
3 MEMORIA INFORMATIVA 4
3.1 SITUACIÓN ACTUAL DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. DIAGNÓSTICO 4
3.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD 5
4 MEMORIA JUSTIFICATIVA 6
4.1 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL RÉGIMEN DE INNOVACIÓN/ NORMATIVA APLICABLE 6
4.2 CUMPLIMIENTO DE LOS FINES Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. 6
4.3 POTESTAD DE VARIACIÓN DEL PLANEAMIENTO. 7
4.4 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y OBJETIVOS. 8
5 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN 9
5.1 SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN 9
5.2 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN 9
5.3 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN DETALLADA. 9
5.4 JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN SOSTENIBLE, SEGÚN ARTÍCULOS 10 A 12 DE LOTUS. 11 A 12 DE RGLOTUS 9
5.5 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL 9
5.5.1 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ARQUITECTÓNICO. 9
5.5.2 JUSTIFICACIÓN DE LA LEY 16/2015, DE 23 DE ABRIL, DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA. 10
6 DOCUMENTOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN 10
7 TRAMITACIÓN Y CONCLUSIÓN 13
8 ANEXO 14
8.1 ANEXO I. COMUNICADO DE LA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, MEDIO AMBIENTE Y ENERGÍA SOBRE LA NO NECESIDAD DE SOMETER LA MODIFICACIÓN PUNTUAL A EVALUACIÓN AMBIENTAL EN EL ÁMBITO DE LA LEY 16/2010, DE 23 DE ABRIL, DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA. IA23/1251. 14

La Secretaria
Fdo: María Teresa Perianes Lozano
APROBACIÓN DEFINITIVA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2023
Sesión 27 de noviembre de 2024
Ayuntamiento de Valverde de Mérida

1 ANTECEDENTES Y OBJETO

1.1 ANTECEDENTES

Por encargo del Ayuntamiento de Valverde de Mérida se solicitó a la OTUDTS modificación puntual número 1/2017, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico vigente en la localidad de Valverde de Mérida, consistente en "Permitir determinados usos en la Zona-1 Residencial Casco Histórico que afecta a suelo urbano", con el mismo objeto que la que ahora se pretende.

El expediente de aquella modificación puntual 1/2017 se ha llevado a cabo bajo el régimen de la ley urbanística anterior, compuesta con la LSOTEX y RPLANEX.

La DG de Medio Ambiente emitió en aquel trámite, con fecha 23/02/2018, COMUNICADO DE NO SOMETIMIENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA. Expte: IA17/02011, adjunto a este informe. En la comunicación se indicaba: *"… La Modificación Puntual también promueve en la modificación del Artículo 146 una nueva definición de la Categoría C: Industria incómoda para la vivienda, resultando: "Se corresponde con aquellas industrias o almacenes de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/91 de 30 de noviembre 1961), 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 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.* ***En todo caso, quedan excluidas de esta categoría todas aquellas actividades industriales que estuvieran incluidas dentro del anexo IV y V de la Ley 16/2015, esto es, no estarán permitidas las actividades y proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinario así como a evaluación de impacto ambiental simplificada por considerar que las misma nos son compatibles con el uso residencial al que se destina la Zona 1, Casco Histórico, y para los que será preciso establecer otro ámbito de ubicación más apropiado."***

El documento de MP 1/2017 se actualizó con las consideraciones realizadas por la DG de Medio Ambiente en su comunicado de no sometimiento y con fecha 26 de junio de 2019 se aprobó inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Valverde de Mérida la MP 1/2017 de las NNSS. Superado el periodo de exposición pública se aprueba provisionalmente y se remite con fecha 2/03/202 a la DG de Urbanismo junto con toda la documentación necesaria solicitando su aprobación definitiva por CUOTEX

Durante la tramitación del expediente entro en vigor la nueva ley Urbanística, Ley 11/2018, de 21 de diciembre, LOTUS, que permitía según Disposición Transitoria cuarta de la LOTUS, que permitía los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanísticos aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta ley podrían 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 (LSOTEX), siempre que se aprobaran 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.

No habiendo sido aprobada definitivamente la MP 1/2017 con fecha anterior a 27/06/2023 limitación temporal impuesta por la disposición transitoria cuarta de la LOTUS, para la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento iniciados con la LSOTEX se solicita por el Ayuntamiento de Valverde de Mérida, se inicie de nuevo el procedimiento para adecuar la modificación puntual pretendida a lo dispuesto en la nueva LOTUS y RGLOTUS, manteniendo el objeto pretendido, siendo este fin la redacción de este nuevo documento de modificación puntual 1/2023 de las NNSS de Valverde de Mérida.

A tal efecto se ha realizado nueva consulta a la DG de Medio Ambiente sobre la necesariedad de sometimiento a Evaluación Ambiental Estratégica, remitiendo para

La Secretaria
Fdo: María Teresa Perianes Lozano
APROBACIÓN DEFINITIVA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2023
Sesión 27 de noviembre de 2024
Ayuntamiento de Valverde de Mérida

ello informe técnico con la documentación actualizada en atención a la nueva solicitud del Ayuntamiento. Con fecha 19/10/2023 la DG de Sostenibilidad **ha remitido COMUNICADO DE NO SOMETIMIENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**, Expte: IA23/1251, al no encontrarse sujeta la misma al ámbito de aplicación de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

1.2 OBJETO

El objeto de la modificación 1/2023 de las NNSS de Valverde de Mérida, por tanto, es el mismo que de modificación de la que trae causa, MP 1/2017, citada anteriormente, consistente **en permitir las categorías C y D del uso industrial dentro de la zona de ordenanza Zona 1- Residencial Casco Histórico y estableciendo para estos usos grados de tolerancia y compatibilidad en atención a la legislación sectorial reguladora de cada actividad como parámetros de control.**

Con la presente modificación no se modifica la ordenación estructural, afectando a la **ordenación detallada** referida en el artículo 51.3 de RGLOTUS, en cuando a la determinación de usos pormenorizados dentro del suelo urbano, incluyendo las categorías C y D del uso industrial como compatibles con el uso residencial, con las condiciones de limitación establecidas en este documento, sin que ello suponga añadir nuevos usos, ya autorizados por la legislación urbanística en vigor.

La MP 1/2023 de la NNSS de Valverde de Mérida se adapta en sus contenidos y tramitación a lo dispuesto en el artículo 60 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenibles de Extremadura (RGLOTUS).

2 AUTOR DEL ENCARGO Y AUTOR DEL PROYECTO

2.1 PETICIONARIO

El presente documento tiene por objeto la redacción de la Modificación Puntual 1/2023 de las Normas Subsidiarias de Valverde de Mérida, a petición del Excmo. Ayuntamiento de la citada localidad, con domicilio a efectos de notificaciones en la Plaza de España, 1 C.P: 06890 Valverde de Mérida (Badajoz). Actúa en su nombre y representación Don Antonio Acedo Frutos, Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Valverde de Mérida (Badajoz).

2.2 ENCARGO

El encargo de la Modificación Puntual se realiza al equipo técnico de la Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible (OTUDTS) dependiente de la Mancomunidad Integral Municipios Centro, con sede en Carretera Nacional BA-V, 9081. Rotonda de entrada al P.I. Dehesa del Rey 06810, Calamonte (Badajoz).

3 MEMORIA INFORMATIVA

3.1 SITUACIÓN ACTUAL DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. DIAGNÓSTICO

El planeamiento en vigor lo constituyen las Normas Subsidiarias (NNSS) aprobadas definitivamente el 18 de octubre de 1994 (DOE 4/02/1995). El Plan General Municipal de Valverde de Mérida, en redacción, cuenta con aprobación inicial del 28/04/2014 (DOE 13/06/2014).

En atención a lo expuesto en el apartado 2 a) de la DT Segunda de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), se considerarán equivalentes el suelo urbano consolidado y no consolidado al suelo urbano; el suelo urbanizable y el suelo apto para urbanizar al suelo urbanizable; el suelo no urbanizable al suelo rústico; y el suelo no urbanizable protegido al suelo rústico protegido.

La Secretaria
Fdo: María Teresa Perianes Lozano
APROBACIÓN DEFINITIVA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2023
Sesión 27 de noviembre de 2024
Ayuntamiento de Valverde de Mérida

Las Normas Subsidiarias vigentes en Valverde de Mérida establecen para el Suelo Urbano cuatro zonas de ordenanza: Zona 1, Residencial Casco Histórico; Zona 2, residencial unifamiliar de promoción pública; Zona 3, residencial unifamiliar aislada; Zona 4, equipamiento dotacional y Zona 5, espacios libres.

La Zona 1- Residencial Casco Histórico, constituye, según se establece en el artículo 188 de las NNSS, la totalidad de los terrenos incluidos actualmente en el Casco Urbano del municipio de Valverde de Mérida.

Esta zona está destinada prioritariamente al uso residencial estableciéndose, no obstante, en el artículo 189 de las NNSS algunos otros usos complementarios o permitidos que podrían desarrollarse dentro del ámbito establecido para la misma, como son el terciario, el servicio infraestructuras y transportes, equipamiento dotacional y espacios libres e industrial en sus categorías A (talleres artesanales) y B (pequeña industria compatible con la vivienda) estando prohibidos el resto de los usos establecidos en las NNSS en el artículo 141.

La limitación establecida en las NNSS con respecto a las categorías de uso industrial permitidas para la Zona 1, supone un problema para el desarrollo económico de la población que ha experimentado, en los últimos años, una creciente demanda de actividades industriales cuya implantación no resulta viable debido a la inexistencia de suelo en el que se permitan su establecimiento. Actualmente el municipio no dispone de ámbitos clasificados al efecto en el ámbito de las NNSS vigentes y cualquier intento de elaboración de planeamiento que permitiera establecer zonas específicas para su desarrollo ha resultado improductivo.

Es por ello que el Consistorio plantea como conveniente la incorporación de algunos usos industriales, actualmente no permitidos, dentro de la Zona 1, Residencial Casco Histórico. Ello además se sustenta en el hecho de que en municipios como Valverde de Mérida, cuya población asciende a unos 1000 habitantes, no debe entenderse no solo conveniente sino más aún posible la absoluta separación de las actividades industriales y residenciales, por lo que en las propias NNSS, entendiendo esta situación , ya se establecen para estos usos unos grados de tolerancia y compatibilidad, regulando al mismo tiempo las pertinentes limitaciones de superficie y potencia ya limitada por otro lado en la propia legislación específica.

Se refiere a posibilidad la implantación de aquellas industrias o almacenes cuya admisión resulta posible en zonas donde existan mezcla de usos en la actualidad, siempre y cuando cumplan las limitaciones impuestas por la legislación vigente y por el planeamiento en materia de medio ambiente, quedando excluidas aquellas en las que la propia legislación medioambiental o sectorial establezca limitaciones al perímetro de suelo urbano.

Mediante esta Modificación Puntual 1/2023 de las NNSS, se propone permitir las categorías C y D del uso industrial dentro de la zona de ordenanza Zona 1- Residencial Casco Histórico, estableciendo para estos usos grados de tolerancia y compatibilidad en atención a la legislación sectorial reguladora de cada actividad como parámetros de control.

3.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La presente modificación afecta a los usos ya admitidos por las NNSS vigentes, estableciendo nuevas compatibilidades dentro de suelo urbano en la Zona 1, Residencial Casco Histórico, por lo que la estructura de la propiedad afectada, que es la propia de todo el núcleo urbano, no tiene trascendencia en este caso.

La Secretaria
Fdo: María Teresa Perianes Lozano
APROBACIÓN DEFINITIVA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2023
Sesión 27 de noviembre de 2024
Ayuntamiento de Valverde de Mérida

4 MEMORIA JUSTIFICATIVA

4.1 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL RÉGIMEN DE INNOVACIÓN/ NORMATIVA APLICABLE.

Se redacta la presente modificación puntual 1/2023 de las NNSS de Valverde de Mérida de acuerdo con los criterios establecidos en:

- Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS) así como Decreto-ley 10/2020, de 22 de mayo, de medidas urgentes para la reactivación económica en materia de edificación y ordenación del territorio destinadas a dinamizar el tejido económico y social de Extremadura, para afrontar los efectos negativos de la COVID-19, entre los que se mencionan:
  - Artículos 2 y 3 en relación con los principios generales y fines de la ordenación territorial y urbanística, así como los mismos como función pública.
  - Artículo 50 sobre efectos, vigencia, modificación y revisión de los instrumentos de planeamiento general.
  - Artículos 57 y 58, en cuanto a normas comunes y la competencia para la formación y aprobación del planeamiento urbanístico y su tramitación.
  - Artículo 59, sobre registro único de urbanismo y ordenación del territorio de Extremadura.
  - Disposición Transitoria Segunda, sobre Régimen urbanístico del suelo de los municipios con planes e instrumentos de ordenación urbanística vigentes en el momento de entrada en vigor de esta ley.
- El Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (RGLOTUS):
  - Artículo 59 en cuanto a los Efectos, vigencia, modificación y revisión de los instrumentos de planeamiento general. Apartados 6 y 7.
  - Artículo 60 en cuanto al Procedimiento de modificación de los instrumentos de planeamiento general.
- La innovación propuesta tiene el carácter de modificación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 59.6 del RGLOTUS.

4.2 CUMPLIMIENTO DE LOS FINES Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

De conformidad con lo establecido en el artículo 3 de la LOTUS, la ordenación urbanística es una función pública que comprende la planificación municipal mediante la ordenación, organización, ejecución y gestión de los planes, y la regulación y control de las edificaciones, usos y actividades.

Por otro lado, el art. 2 de la LOTUS indica en su apartado 2 que "la actividad administrativa en materia de urbanismo y ordenación del territorio tiene por finalidad garantizar, en cumplimiento de los derechos constitucionales, el derecho a disfrutar de un medioambiente adecuado para el desarrollo de las personas, la utilización racional de los recursos naturales, el derecho de la ciudadanía a disfrutar de una vivienda digna y adecuada en un entorno urbano de calidad, la conservación, promoción y enriquecimiento del Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural de Extremadura, así como la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones públicas. Las Administraciones públicas velarán en sus actuaciones por el uso eficiente y la reducción del consumo de recursos naturales, en especial del suelo".

Mediante esta Modificación Puntual 1/2023 de las NNSS de Valverde de Mérida se propone permitir las categorías C y D del uso industrial dentro de la zona de ordenanza Zona 1- Residencial Casco Histórico, ajustándose siempre a los parámetros establecidos en la LOTUS y manteniendo, en cualquier caso, el resto de condicionantes urbanísticos impuestos con

La Secretaria
Fdo: María Teresa Perianes Lozano
APROBACIÓN DEFINITIVA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2023
Sesión 27 de noviembre de 2024
Ayuntamiento de Valverde de Mérida

carácter estructural en las Normas Subsidiarias de Valverde de Mérida. Estableciendo para estos usos grados de tolerancia y compatibilidad en atención a la legislación sectorial reguladora de cada actividad como parámetros de control.

Se da así cumplimiento a lo recogido en el artículo 2 de la LOTUS que recoge los principios generales y fines de la ordenación territorial y urbanística en la que debe basarse toda actuación en relación con la ordenación territorial y urbanística, y que señala entre otros: *b) El desarrollo racional y equilibrado de usos y actividades en el territorio, que garantice su diversidad y asegure el máximo aprovechamiento del suelo como recurso natural no renovable, así como la protección del medio ambiente y el patrimonio cultural",* permitiendo de esta manera la implantación de determinadas actividades industriales demandadas dentro del límite de suelo urbano.

La nueva ordenación justifica expresa y concretamente sus mejoras para el bienestar de la población dando cumplimento así a los principios y fines de la actividad pública urbanísticas enunciados en dicho artículo, dado que, como se ha comentado, se da respuesta a los requerimientos de una población y favoreciendo el desarrollo económico del municipio y éste es uno de los objetivos específicos de la ordenación urbanística.

Por otro lado, en el apartado 59.6 RGLOTUS, se establece literalmente: "*6. Toda alteración que no tenga la consideración de revisión se conceptuará como modificación. En concreto, la modificación podrá, no superando los límites establecidos en el* ***apartado anterior****, variar tanto la clase como la categoría del suelo.*

Por su parte, el artículo 59.4 de RGLOTUS, indica que: "*Son circunstancias que justifiquen la revisión del Plan General Estructural, además de las previstas expresamente en el mismo: a) La alteración sustancial del modelo urbano definido, producido por el agotamiento de la capacidad de suelo definida en el plan para usos y actividades económicas. b) La alteración que, por si misma o por acumulación de las aprobadas desde su vigencia, impliquen un incremento superior al 50% del suelo urbano ya existente"*. Y el apartado 59. 7 de RGLOTUS: *"7. En ningún caso podrán disminuir las zonas verdes por debajo del estándar mínimo de sostenibilidad".*

4.3 POTESTAD DE VARIACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Debe tenerse en cuenta, en virtud de lo establecido en el artículo 50 de la LOTUS: …4. La revisión y la modificación de los Planes Generales Municipales se sujetará a los mismos trámites prescritos para su aprobación. / 5. Cualquier modificación deberá contener un documento refundido de forma que el Plan Municipal se mantenga actualizado. El articulo 60 de la RGLOTUS recoge reglas específicas de tramitación de las modificaciones puntuales.

Se cumple con lo especificado en Disposición Transitoria Segunda de LOTUS, donde se indica que: "3. Podrán tramitarse y aprobarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo, aprobados antes de la entrada en vigor de esta ley, sin necesidad de su adaptación, de acuerdo con el siguiente régimen:

a)(…)

b) Podrá modificarse el Planeamiento General y el Planeamiento de Desarrollo aprobado conforme al régimen jurídico anterior a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, durante el plazo de seis años a contar desde la entrada en vigor de esta norma en las mismas condiciones previstas en el apartado precedente. (…)

c) Mediante su previa modificación, los instrumentos de planeamiento general podrán también delimitar sectores para la regularización o extinción de asentamientos irregulares; y para incorporar los asentamientos en suelo rustico previstos y, en su caso, los identificados por los Planes Territoriales.

La Secretaria
Fdo: María Teresa Perianes Lozano
APROBACIÓN DEFINITIVA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2023
Sesión 27 de noviembre de 2024
Ayuntamiento de Valverde de Mérida

d) (...)

e) El procedimiento para estas modificaciones será el previsto en esta ley, si bien en su tramitación no será exigible la distinción documental entre Plan General Municipal Estructural y detallado, prevista en el artículo 46, pudiendo tramitarse como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente.

f) La aprobación definitiva de las determinaciones modificadas de ordenación estructural del planeamiento general corresponderá a la Comunidad Autónoma y las de carácter detallado al municipio. A estos efectos se entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas en el artículo 45 de esta ley. Cuando no sea posible deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma.

g) La aprobación definitiva de la modificación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo corresponderá al municipio."

La pretensión de vigencia de los instrumentos de planeamiento es indefinida, sin embargo, la aparición y concurrencia de nuevas circunstancias pueden ser contrarias a tal pretensión y exigir su revisión o modificación. Debe existir no obstante un elemento común a las alteraciones del planeamiento urbanístico, el "ius variandi" de la Administración para mejor servicio al bien común y al interés general. En palabras del extinto Consejo Consultivo de Extremadura: "La Administración goza de un "ius variandi", no opuesto al principio de vigencia indefinida de los planes proclamado en la Ley, que la posibilita para establecer los cambios precisos que sirvan mejor a las necesidades de la sociedad en todos los órdenes, sin que pueda entenderse infringido el principio de seguridad jurídica por razón de su ejercicio, ya que es la manera de adaptar el ordenamiento urbanístico a las nuevas circunstancias demográficas, sociales y económicas que demanden una alteración de la nueva regulación jurídico-urbanística del suelo".

4.4 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y OBJETIVOS.

La presente Modificación Puntual, por tanto, tiene por objeto atender a nuevas demandas de la población permitiendo la incorporación de los usos industriales C y D dentro de la Zona 1, Residencial Casco Histórico remitiendo al cumplimiento de las condiciones de superficie y potencia de la propia legislación específica reguladora de cada actividad como parámetros de control y estableciendo grados de tolerancia y compatibilidad, ajustándose a los parámetros establecidos en la LOTUS y RGLOTUS y manteniendo en cualquier caso, el resto de condicionantes urbanísticos impuestos con carácter estructural en las NNSS de Valverde de Mérida.

El municipio de Valverde de Mérida está situado a unos diez kilómetros al sudeste de la ciudad de Mérida, se encuentra en una gran curva del río Guadiana, junto al límite con Vegas Altas. Pertenece a la comarca de Tierra de Mérida - Vegas Bajas y al Partido judicial de Mérida. En el año 2018 el municipio tiene censados 1060 habitantes. Su economía se basa fundamentalmente en la agricultura y en la ganadería lo que le hace un pueblo próspero por la fertilidad de sus tierras, actividades cuyo asentamiento se debe realizar prioritariamente fuera del núcleo urbano, en suelo rústico.

Sin embargo, durante los últimos años, este municipio ha venido experimentado una creciente demanda empresarial relacionada con actividades industriales cuya autorización se solicita dentro del núcleo urbano entendiéndose compatibles con los usos residenciales existentes.

Ello además se sustenta en el hecho de que en pequeños municipios como Valverde de Mérida la compatibilidad con los usos residenciales se entiende conveniente, ligando negocios de la población con lugares de residencia, por lo que en las propias NNSS, entendiendo esta situación, ya se establecen para estos usos unos grados de tolerancia y compatibilidad, regulando al mismo tiempo las pertinentes limitaciones de superficie y potencia ya limitada por otro lado en la propia legislación

La Secretaria
Fdo: María Teresa Perianes Lozano
APROBACIÓN DEFINITIVA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2023
Sesión 27 de noviembre de 2024
Ayuntamiento de Valverde de Mérida

específica.

Es por ello por lo que el Consistorio plantea como conveniente la incorporación de algunos usos industriales, actualmente no permitidos, dentro de la Zona 1, Residencial Casco Histórico tal y como se describe en este documento.

5 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

5.1 SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

La presente modificación afecta a los usos ya admitidos por las NNSS vigentes, estableciendo nuevas compatibilidades dentro de suelo urbano en la Zona 1, Residencial Casco Histórico.

5.2 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

La clasificación del suelo no se verá alterada por esta modificación puntual.

NO SE INTRODUCEN usos nuevos, sino que se trata de una reordenación de los usos autorizables en Suelo Urbano incluyendo compatibilidades con las categorías C y D del uso industrial en la Zona I, Residencial Casco Histórico.

5.3 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN DETALLADA.

5.3.1.1 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

No se modifica la ordenación estructural

5.3.1.2 ORDENACIÓN DETALLADA:

Con la presente modificación se altera la **ordenación detallada** referida en el artículo 51.3 de RGLOTUS, en cuando a la determinación de usos pormenorizados dentro del suelo urbano, incluyendo las categorías C y D del uso industrial como compatibles con el uso residencial, con las condiciones de limitación establecidas en este documento, sin que ello suponga añadir nuevos usos, ya autorizados por la legislación urbanística en vigor.

5.4 JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN SOSTENIBLE, SEGÚN ARTÍCULOS 10 A 12 DE LOTUS. 11 a 12 DE RGLOTUS

Mediante la inclusión de las categorías C y D del uso industrial en la Zona I, Residencial Casco Histórico, no se produce ningún incremento de aprovechamiento, por lo que la proporción adecuada de los servicios se refiere en este caso a las infraestructuras urbanísticas (viario, agua, saneamiento y electricidad), sin que sea preciso disponer otras dotaciones. Por tanto, es conforme a lo anterior y conforme en cumplimiento de los criterios de LOTUS y RGLOTUS, no pretendiéndose ningún incremento de aprovechamiento, no es necesaria la reserva de suelo para nuevas dotaciones, resultando adecuado la proporción existente en suelo urbano, contempladas en el NNSS vigentes.

5.5 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

5.5.1 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ARQUITECTÓNICO.

Mediante esta modificación puntual no se afecta a ninguno de los elementos citados en el art. 163 relativos a edificios, conjuntos y elementos urbanos de interés histórico, artístico, paisajístico o pintoresco a proteger en el término municipal. Tampoco resulta afectada el área de protección definida en el anterior artículo.

Con fecha 02/10/2019 se recibe por el Ayuntamiento de Valverde de Mérida, informe PLN/2019/292, de la Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural, acerca de la "Modificación Puntual 1/2017 de las NNSS de este municipio, indicando que…" vista la solicitud, en cuanto a la **protección del Patrimonio Arquitectónico**, desde el

La Secretaria
Fdo: María Teresa Perianes Lozano
APROBACIÓN DEFINITIVA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2023
Sesión 27 de noviembre de 2024
Ayuntamiento de Valverde de Mérida

Servicio de Obras y Proyectos, **se considera favorable de cara a la futura tramitación del expediente**.

En lo que respecta al **Patrimonio Arqueológico**, la modificación propuesta, no supone una incidencia directa sobre las áreas arqueológicas catalogadas, hasta la fecha, en los inventarios de la Dirección General de Patrimonio Culturas, en el término municipal de referencia. /No obstante, en caso de aprobación de la propuesta de modificación, como medida preventiva para evitar posibles afecciones contra el patrimonio arqueológico, subyacente, se tendrá en cuenta lo siguientes *En el caso de que durante los movimientos de tierra o cualesquiera otras obras a realizar se detectara la presencia de restos arqueológicos, deberán ser paralizados inmediatamente los trabajos, poniendo en conocimiento de la Dirección General de Patrimonio los hechos, en los términos fijados por el art. 54 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura. Todas la actividades aquí contempladas se ajustarán a lo establecido al respecto en el Título III de la Ley 2/99 de Patrimonio Histórico y Culturas de Extremadura, en el Decreto 93/97 Regulador de Actividad Arqueológico en Extremadura, así como a la Ley 3/2011 de febrero de 2011, de modificación parcial de la Ley 2/1999.*

Lo que se incorpora al contenido de esta modificación para dar cumplimiento a lo establecido por el DG.

5.5.2 JUSTIFICACIÓN DE LA LEY 16/2015, DE 23 DE ABRIL, DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA.

5.5.2.1 ANTECEDENTES AL PROCEDIMIENTO AMBIENTAL (MP 1/2017)

Como se ha comentado en los antecedentes de este documento, con fecha 14/12/2017 el Ayuntamiento de Valverde de Mérida entregó solicitud de sometimiento o no de evaluación ambiental estratégica de la Modificación Puntual Nº 1/2017 de las NNSS de Valverde de Mérida. La Dirección General de Medio Ambiente, de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio de la Junta de Extremadura resolvió con fecha 23/02/2018 (reg. Salida: 05/03/2018) que la actuación **no está sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica** al no encontrarse sujeta la misma al ámbito de aplicación de la Ley 16/2015, de 23 de Abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. (Se adjunta en el anexo I de este documento la resolución de fecha 23/2/18 (N/Exp. IA 17/02011) de la Dirección General de Medio Ambiente).

5.5.2.2 PROCEDIMIENTO AMBIENTAL MP 1/2023.

En base al Art. 60.2 del RGLOTUS, la modificación se someterá al procedimiento de evaluación ambiental, que en su caso proceda.

A tal efecto se ha realizado nueva consulta a la DG de Medio Ambiente sobre la necesariedad de sometimiento a Evaluación Ambiental Estratégica, remitiendo para ello informe técnico con la documentación actualizada en atención a la nueva solicitud del Ayuntamiento. Con fecha 19/10/2023 la DG de Sostenibilidad **ha remitido COMUNICADO DE NO SOMETIMIENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**, Expte: IA23/1251, al no encontrarse sujeta la misma al ámbito de aplicación de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
Se adjunta a la modificación la Resolución de la DG de Sostenibilidad.

6 DOCUMENTOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

Los artículos modificados por la MP 1/2023 de las NNSS DE Valverde de Mérida vigentes son los artículos 146, 189 y 190.

El art. 146 regula las características del uso industrial de forma general. En este artículo se modifica, por un lado, la definición del uso industrial en su categoría C, ofreciendo mayor detalle de las actividades y proyectos a los que hace referencia la misma, manteniendo en su definición la categoría

La Secretaria
Fdo: María Teresa Perianes Lozano
APROBACIÓN DEFINITIVA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2023
Sesión 27 de noviembre de 2024
Ayuntamiento de Valverde de Mérida

D, por considerar que ofrece detalle suficiente para su aplicación. Por otro lado, se modifica la ubicación admisible para las categorías C y D. Mediante esta Modificación Puntual se propone permitir la situación A (en edificios de vivienda) dentro de las categorías C y D del uso industrial, estableciendo como limitaciones de superficie y potencia aquellas que sean de aplicación según la legislación sectorial.

En los artículos 189 y 190 de las NNSS donde se regulan las condiciones de usos pormenorizados y de edificación en la zona de Ordenanza Zona 1.- Residencial Casco Histórico, se incluyen las categorías C y D como permitidos dentro de la zona.

La redacción de los artículos 146; 189 y 190 quedaría como sigue (se señala en color lo modificado):

Artículo 146 Uso industrial

....

2- Se establecen dentro de este uso siete categorías:

...

- 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 2414/61 de 30 de noviembre de 1961), 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 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. En todo caso, **quedan excluidas de esta categoría todas aquellas actividades industriales contempladas dentro del anexo IV y V de la Ley 16/2015**, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, esto es, no están permitidas las actividades y proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria, así como a evaluación ambiental simplificada por considerar que las mismas no son compatibles con el uso residencial al que se destina la Zona 1, Casco Histórico, y para los que será preciso establecer otro ámbito de ubicación más apropiado.

  ...

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 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.

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 los 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 2 DE ESTE ARTÍCULO:

CATEGORÍA	A		B			C			D			E	F	G
SITUACIÓN	A	B	A	B	C	A	B	C	A	B	C	C	D(1)	D

La Secretaria
Fdo: María Teresa Perianes Lozano
APROBACIÓN DEFINITIVA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2023
Sesión 27 de noviembre de 2024
Ayuntamiento de Valverde de Mérida

SUP.MAX (m2)	150	250	150	100	S.L	(2)	1000	S.L	(2)	300	S.L	S.L	S.L	S.L
POT. MAX (CV)	3	10	3	10	S.L	(2)	10	S.L	(2)	3	S.L	S.L	S.L	S.L

NOTAS:

- S.L. Sin limitación.
- * (1): Cumpliendo con lo dispuesto en el art. 116 de la L.S. (Prohibiciones y autorizaciones en SNU)
- * (2): Según legislación sectorial de aplicación.
- * Las limitaciones establecidas en la tabla anterior, lo serán sin perjuicio de las establecidas específicamente en el artículo 140 de la presente normativa, primando en caso de conflicto la más restrictiva.
-

Sección 1º: Ordenanzas Particulares de Zona I: Residencial Casco Histórico.

- **Artículo 188: Definiciones y Delimitación.**

  …

- **Artículo 189.- Condiciones uso pormenorizado.**

  1.- Uso Global:
  - Residencial.

  2.- Usos Pormenorizados Permitidos:

  * Uso Característico, art. 98.1 R.D.L 1/1992:
  - Residencial en Línea, Categoría: 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 las siguientes:
  - Servicios Infraestructuras y Transportes.
  - Terciario.
  - De acuerdo con Artículo 146 de la presente Normativa se permitirán Industrias en sus Categorías A, B**, C y D**.
  - Residencial en Línea Categoría Plurifamiliar Subcategoría Plurifamiliar común, siempre que la parcela sea superior a 250 m2 y tengan una fachada superior o igual a 10 m.

  3.- Usos pormenorizados prohibidos:
  - Agrícola.
  - Industrias en sus categorías: E, F y G.
  - Residencial, Edificación Aislada (E.A), Abierta (E.AB), en hilera (E.H) y con patio de manzana (M.M) Categorías Unifamiliar y Plurifamiliar.

- **Artículo 190.- Condiciones de Edificación.**

  1.- Parcelación:

  …

  *<u>Parcela máxima</u>:
  - Para el uso industrial, se fija la parcela:
    - Categoría A: Talleres artesanales: 250 m2

La Secretaria
Fdo: María Teresa Perianes Lozano
APROBACIÓN DEFINITIVA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2023
Sesión 27 de noviembre de 2024
Ayuntamiento de Valverde de Mérida

- Categorías B, C y D: 300 m2 o *la imprescindible para la realización de la actividad previa justificación del promotor y autorización expresa del Ayuntamiento, respetando las limitaciones establecidas en la legislación ambiental y sectorial de aplicación.*

7 TRAMITACIÓN Y CONCLUSIÓN

En la presente memoria se indica el objeto y la justificación de la MODIFICACIÓN PUNTUAL N º 1/2023 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VALVERDE DE MÉRIDA CONSISTENTE EN PERMITIR DETERMINADOS USOS EN SUELO URBANO, ZONA 1-RESIDENCIAL CASCO HISTÓRICO.

Y habiéndose aportado todos los documentos necesarios en este tipo de MODIFICACIONES se eleva a la autoridad administrativa superior, si procede y a sus efectos para su tramitación, según se expone en el informe jurídico que acompaña esta memoria.

En Calamonte, a 8 de Noviembre de 2023

EL EQUIPO REDACTOR

OFICINA TÉNICA URBANÍSTICA Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE DE LA MIMC

Yolanda Morante Caballero
Arquitecto OTUDTS

Mónica López Reseco
Asesora Jurídica OTUDTS

José María Pereira Martínez
Arquitecto Técnico OTUDTS

Laura Rodríguez Fernández
Delineante-Administrativo OTUDTS

La Secretaria
Fdo: María Teresa Perianes Lozano
APROBACIÓN DEFINITIVA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2023
Sesión 27 de noviembre de 2024
Ayuntamiento de Valverde de Mérida

8 ANEXO

8.1 ANEXO I. COMUNICADO DE LA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, MEDIO AMBIENTE Y ENERGÍA SOBRE LA NO NECESIDAD DE SOMETER LA MODIFICACIÓN PUNTUAL A EVALUACIÓN AMBIENTAL EN EL ÁMBITO DE LA LEY 16/2010, de 23 de abril, DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA. IA23/1251.

La Secretaria
Fdo: María Teresa Perianes Lozano
APROBACIÓN DEFINITIVA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2023
Sesión 27 de noviembre de 2024
Ayuntamiento de Valverde de Mérida

JUNTA DE EXTREMADURA

Consejería de Medio Ambiente y Rural,
Políticas Agrarias y Territorio

Dirección General de Medio Ambiente

Avda. de Luis Ramallo, s/n
06800 MÉRIDA
Teléfono: 924 00 20 00
Fax: 924 93 00 54

JUNTA DE EXTREMADURA
REGISTRO ÚNICO
Nº: 2018208230003001
05/03/2018 12:41:19

Ayuntamiento de Valverde de Mérida
Plaza de España 1
06890 Valverde de Mérida
Badajoz

Expte.: IA17/02011
Asunto.: Comunicado de no sometimiento a Evaluación Ambiental Estratégica

En relación con la nueva documentación remitida por el Ayuntamiento de Valverde de Mérida, con fecha de entrada en el Sistema de Registro Único de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura 2 de febrero de 2018, relativa a la Modificación Puntual Nº 1/2017 de las Normas Subsidiarias de Valverde de Mérida, consistente en la inclusión como usos permitidos en el Suelo Urbano (Ordenanza Zona 1: Residencial de Casco Histórico, Art. 189) la Categoría C del Uso Industrial (Industria incómoda para la vivienda) y la Categoría D (Garajes-aparcamientos, Servicios de Automóvil y Estaciones de Servicio), la fijación de la parcela máxima para dicha Ordenanza (Art. 190) para los Usos Industriales Categoría B (Pequeña industria compatible con la vivienda), Categoría C y Categoría D resultando 300 m^2 o la imprescindible para la realización de la actividad previa justificación del promotor y autorización expresa del Ayuntamiento, respetando las limitaciones establecidas por la legislación ambiental y sectorial de aplicación, y por último se modifica la ubicación admisible para los Usos Industriales Categoría C y Categoría D (Art. 146), permitiéndose la situación A (En edificios de Vivienda) estableciéndose como limitaciones de superficie y potencia aquellas que sean de aplicación según la legislación sectorial de aplicación, mediante el presente se le informa que **dicha actuación no está sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica**, al no encontrarse sujeta la misma al ámbito de aplicación de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

La Modificación Puntual también promueve en la modificación del Artículo 146 una nueva definición de la Categoría C: Industria incómoda para la vivienda, resultando: "Se corresponde con aquellas industrias o almacenes de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/61 de 30 de noviembre 1961), 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 peligrosas, que no podrán ubicarse bajo ningún concepto en Suelo Urbano y que deberán cumplir con las limitaciones específicas de distancia al perímetros urbano que establece la legislación vigente. **En todo caso, quedan excluidas de esta categoría todas aquellas actividades industriales que estuvieran incluidas dentro del anexo IV y V de la Ley 16/2015, esto es, no estarán permitidas las actividades y proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria así como a evaluación de impacto ambiental simplificada por considerar que las mismas no son compatibles con el uso residencial al que se destina la Zona 1, Casco Histórico, y para los que será preciso establecer otro ámbito de ubicación más apropiado.**

La Secretaria
Fdo: María Teresa Perianes Lozano
APROBACIÓN DEFINITIVA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2023
Sesión 27 de noviembre de 2024
Ayuntamiento de Valverde de Mérida

No obstante lo anterior, es necesario poner de manifiesto que el hecho de que dicha actuación no esté sometida a evaluación ambiental estratégica, no exime al promotor de dar debido cumplimiento a aquellas otras exigencias que la actuación requiera por imperativo legal.

Mérida, 23 de febrero de 2018

EL DIRECTOR GENERAL DE MEDIO AMBIENTE

Fdo.: Pedro Muñoz Barco

La Secretaria
Fdo: María Teresa Perianes Lozano
APROBACIÓN DEFINITIVA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2023
Sesión 27 de noviembre de 2024
Ayuntamiento de Valverde de Mérida

Esta memoria se envía firmada por el nuevo Arquitecto/Director de la Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible de la MIMC.

Fdo: Fernando Barragán Prieto
Arquitecto/Director OTUDTS

La Secretaria
Fdo: María Teresa Perianes Lozano

APROBACIÓN DEFINITIVA

MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2023
Sesión 27 de noviembre de 2024

Ayuntamiento de Valverde de Mérida

REFUNDIDO SOBRE LA DOCUMENTACIÓN VIGENTE

Solicitante:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DE MÉRIDA

Equipo redactor:

Oficina Técnica Urbanística y de Desarrollo Territorial Sostenible.

Yolanda Morante Caballero, Arquitecta- Directora
Mónica M.ª López Reseco, Asesora Jurídica.
José María Pereira Martínez, Arquitecto Técnico.
Laura Rodríguez Fernández, Delineante/Administrativa

Modificación marzo 2025:

Fernando Barragán Prieto, Arquitecto- Director

APROBACIÓN DEFINITIVA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2023
Sesión 27 de noviembre de 2024
Ayuntamiento de Valverde de Mérida
La Secretaria
Fdo: María Teresa Perianes Lozano

APROBACION DEFINITIVA C.P.U.M.A. EXTREMADURA
18 OCT. 1994

* Edificio de dos viviendas unifamiliares asociadas:

Típico de las áreas urbanas rurales, consistente generalmente en dos viviendas superpuestas ocupando una única parcela, presentando accesos desde la vía pública y parte de las instalaciones totalmente independientes para cada una de las dos viviendas.

* Edificio de viviendas plurifamiliar común:

Consistente en dos o más viviendas, concebidas de modo unitario que presentan accesos e instalaciones comunes para todas o parte de ellas.

*** Artículo 145: 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 que consiste en el alojamiento temporal, restaurante, 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.

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

*** Artículo 146: 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

APROBACIÓN DEFINITIVA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2023
Sesión 27 de noviembre de 2024
Ayuntamiento de Valverde de Mérida
La Secretaria
Fdo: María Teresa Perianes Lozano

AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DE MÉRIDA - SECRETARIA - (Badajoz)

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.

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA
APROBACION DEFINITIVA
C.O.P.U.M.A.-MURCIA
18 OCT. 1994

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:**

Comprende 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 este 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 2414/61 de 30 de noviembre de 1961), 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 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. En todo caso, **quedan excluidas de esta categoría todas aquellas actividades industriales contempladas dentro del anexo IV y V de la Ley 16/2015**, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, esto es, no están permitidas las actividades y proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria, así como a evaluación ambiental simplificada por considerar que las mismas no son compatibles con el uso residencial al que se destina la Zona 1, Casco Histórico, y para los que será preciso establecer otro ámbito de ubicación más apropiado

*** Categoría D: Garajes-aparcamientos, Servicios de Automóvil y Estaciones de Servicio:**

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

* Garaje-aparcamiento:
Todo lugar de uso público, destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coche.

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

APROBACIÓN DEFINITIVA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2023
Sesión 27 de noviembre de 2024
Ayuntamiento de Valverde de Mérida
La Secretaria
Fdo: María Teresa Perianes Lozano

APROBACION DEFINITIVA COMISION C.O.P.U.M.A.
18 OCT. 1994
SECRETARIA (Badajoz)

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

*** Categoría E: Industrias en general:**

Se corresponde con aquellas industria 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: Industria Nocivas y Peligrosas:

Son las definidas de éste 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 especifica establecida.

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 los 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 2 DE ESTE ARTÍCULO:

CATEGORÍA	A		B			C			D			E	F	G
SITUACIÓN	A	B	A	B	C	A	B	C	A	B	C	C	D(1)	D
SUP.MAX (m2)	150	250	150	100	S.L	(2)	1000	S.L	(2)	300	S.L	S.L	S.L	S.L
POT. MAX (CV)	3	10	3	10	S.L	(2)	10	S.L	(2)	3	S.L	S.L	S.L	S.L

APROBACIÓN DEFINITIVA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2023
Sesión 27 de noviembre de 2024
Ayuntamiento de Valverde de Mérida
La Secretaria
Fdo: María Teresa Perianes Lozano

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA
APROBACION DEFINITIVA
C.O.P.U.M.A.
18 OCT. 1994

NOTAS:

- S.L. Sin limitación.
- * (1): Cumpliendo con lo dispuesto en el art. 116 de la L.S. (Prohibiciones y autorizaciones en SNU)
- * (2): Según legislación sectorial de aplicación.
- * Las limitaciones establecidas en la tabla anterior, lo serán sin perjuicio de las establecidas específicamente en el artículo 140 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 147: Equipamiento Dotacional.**

1.- Se consideran afectados por este uso los espacios y edificios o parte de ellos que con independencia de su propiedad, dominio o gestión se destinen a la mejora de las condiciones de habitabilidad de los núcleos urbanos, tales como: Areas libres, actividades culturales, servicios educativos, sanitarios, asistenciales, religiosos, deportivos, servicios institucionales y servicios técnicos.

2.- El equipamiento dotacional se clasifica tal y como se detalla:

1. Comunitario:
   - A.- Centros Docentes.
   - B.- Deportivo.
   - C.- Social.
     - C.1.- Sanitario.
     - C.2.- Cultural.
     - C.3.- Religioso.
     - C.4.- Asistencial.
   - D.- Espacios libres.
     - D.1.- Menores.
     - D.2.- Areas de juego.
     - D.3.- Jardines.
     - D.4.- De Sistema General.
2. Institucional.
3. Servicios Técnicos Transportes y Comunicaciones.
4. Diversos.

APROBACIÓN DEFINITIVA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2023
Sesión 27 de noviembre de 2024
Ayuntamiento de Valverde de Mérida
La Secretaria
Fdo: María Teresa Perianes Lozano

- Sección 1ª: Ordenanzas Particulares de la Zona I: Residencial Casco Histórico.

* Artículo 188: Definición y Delimitación.

Constituyen esta zona la totalidad de los terrenos incluidos actualmente en el Casco Urbano del Municipio de Valverde de Mérida, y por tanto recogidos por la delimitación de este tipo de suelo realizada en el Plano 2 de Proyecto, con la salvedad de los incluidos en las Zonas Normativas "Zona II: Residencial Unifamiliar de Promoción Pública", "Zona IV: Equipamiento Dotacional" y "Zona V: Espacios Libres".

Esta zona está destinada prioritariamente al uso residencial, presentando como tipología edificatoria general la de Edificación en Línea (E.L.) entre medianeras, alineadas a vial, tipología tradicional del medio rural.

* Artículo 189: Condiciones de Usos Pormenorizados.

1.- Uso Global:

- Residencial.

2.- Usos pormenorizados Permitidos:

* Uso Característico, Art. 98.1 R.D.L. 1/1.992:

- 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:
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Terciario.

-De acuerdo con Artículo 146 de la presente Normativa se permitirán Industrias en sus Categorías A, B, C y D.

- Residencial en Línea Categoría Plurifamiliar Subcategoría Plurifamiliar común, siempre que la parcela sea superior a 250 m2 y tengan una fachada superior o igual a 10 m.

3.- Usos pormenorizados Prohibidos:

- Agrícola.
- Industrias en sus Categorías: C, D, E, F y G.
- Residencial, Edificación Aislada (E.A.), Abierta (E.AB.), en Hilera (E.H.) y con Patio de Manzana (M.M.) Categorías

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA APROBACION DEFINITIVA C.O.P.U.M.A.
18 OCT. 1994

APROBACIÓN DEFINITIVA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2023
Sesión 27 de noviembre de 2024
Ayuntamiento de Valverde de Mérida
La Secretaria
Fdo: María Teresa Perianes Lozano

AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DE MERIDA (Badajoz) SECRETARIA

Unifamiliar y Plurifamiliar.

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA APROBACION DEFINITIVA C.O.P.U.M.A.
18 OCT. 1994

* Artículo 190: 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; si esta parcela incumpliese las condiciones de parcela mínima admisible, deberá haber sido escriturada con anterioridad a la Aprobación Definitiva de las presentes Normas para poder ser edificable.

* Parcela Mínima:

- Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada	5,0m.
Fondo	8,0m.
Superficie	70,0m.
Dimensión mínima entre linderos	4,5 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:

Categoría A: Talleres artesanales: 250 m2

Categorías B, C y D: 300 m2 o *la imprescindible para la realización de la actividad previa justificación del promotor y autorización expresa del Ayuntamiento, respetando las limitaciones establecidas en la legislación ambiental y sectorial de aplicación.*

2.- Tipología edificatoria:

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. 103 de las presentes Normas).