



Ayuntamiento de Barcarrota

Expediente nº: 2845/2025

Informe de los Servicios Técnicos

Procedimiento: Enajenación Onerosa de Bienes Patrimoniales por Subasta

Asunto: Enajenación de parcelas del polígono industrial

Fecha de iniciación: 11/12/2025

Documento firmado por: Servicios Técnicos

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS

En relación a expediente de enajenación de parcelas de carácter industrial, propiedad del Ayuntamiento de Barcarrota, que se relacionan a continuación, y de conformidad con el artículo 118 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, se describen las mismas especificando su clasificación y calificación, además de emitir la valoración económica que sirva de base para la enajenación:

- **Finca Registral nº 5457 denominada I.3a**
 - Referencia Catastral: 7145202PC8674N0001XJ
 - Superficie Registral: 6.305 m2
 - Superficie real: 6.214,17 m2
 - Clasificación: Suelo urbano sin condición de solar hasta que se complete y recepciones la urbanización de la primera fase del sector SUB-2 y que actualmente se encuentra en fase de ejecución.
 - Calificación: Según lo establecido en las NNSS del planeamiento municipal de Barcarrota dentro de la ZONA III USO INDUSTRIAL

Cédula urbanística

Planeamiento urbanístico aplicable.- Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente el 19 de octubre de 1999:

1.- Uso Global:

-Industrial.

2.- Usos Pormenorizados Permitidos:

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

- Industrial, Categorías A., B., C. y D.

Usos Complementarios:

Se permiten los siguientes:

- Terciario.
- Residencial Unifamiliar: Se autoriza una vivienda para el guarda por cada industria, en edificio independiente y con este uso exclusivo, por tanto con Tipología de Aislada.





- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Industrial, Categoría E., F., y G., está última siempre que fuese compatible con las condiciones exigidas por el Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

3.- Usos Pormenorizados Prohibidos:

-Industrial, Categoría G., siempre que no se satisficieran las condiciones que el Reglamento antes mencionado imponga para posibilitar esta ubicación.

-Agrícola.

-Residencial en todas las Tipologías y Categorías, a excepción de la vivienda del guarda indicada en el anterior punto 2.

Condiciones de Edificación.

1.- Parcelación

Se considera edificable la parcela 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.

Parcelación Mínima:

Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones:

Fachada.....10,0m.
Fondo.....15,0m.
Superficie.....200,0m²
Dimensión mínima entre linderos.....9,0 m.

Parcela máxima:

Las parcelas no sobrepasarán la superficie máxima de 5.000 m².

2.- Tipología Edificatoria:

-Edificación en Línea con carácter general.

-En esta Ordenanza, se exceptúan de esta condición, de alineación a vial, exclusivamente a los edificios destinados a los Equipamientos Dotacionales y las parcelas de uso Industrial con superficie superior a los 1.000 m², los cuales podrán construirse retranqueados de la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de Edificación Aislada, (Art. 95 de las Normas Subsidiarias).

3.- Implantación:





Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 100% de la superficie de la parcela edificable para cualquier de los usos de los permitidos.

Profundidad Edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de la parcela, con las limitaciones indicadas en los párrafos anterior y siguiente.

Alineación, Retranqueos y Separación a Linderos: Para la Edificación Aislada, (siempre en las edificaciones en que se permite expresamente esta Tipología), se estará a las siguientes condiciones:

- La edificación se retranqueará de la alineación de fachada 5 metros, y de las lindes laterales y posterior 3 metros.
- Como excepción, en esta tipología para proyectos unitarios se permite adosar los edificios a las lindes laterales, siempre que la longitud total del edificio sea inferior a 50 metros.

Para Edificación en línea y por propia definición de la Tipología:

- La edificación no se podrá retranquear de la alineación de fachada ni de los linderos laterales.

4.- Volumen

Sin perjuicio de lo expresado con carácter general en el Artículo 122 de las Normas Subsidiarias, en el ámbito de esta Ordenanza Particular el Número Máximo de Plantas será de DOS PLANTAS para todos los usos permitidos.

Altura máxima:

- Edificios de UNA Planta:

Uso Industrial..... 7,50 m.

Otros Usos..... 4,50 m.

- Edificios de DOS Plantas:

Uso Industrial..... 9,00 m.

En Tipología de Naves Industriales:

- La cumbrera de las cubiertas tendrá una altura máxima de 12 metros.

- La altura será medida a la arista inferior del faldón de cubierta.

- Se permite la construcción de entreplantas, no computando en el parámetro de edificabilidad.

Otros Usos..... 7,20 m.

Edificabilidad Máxima sobre Parcela

La edificabilidad máxima sobre parcela será la resultante de los parámetros de Ocupación, Fondo Edificable y Nº de Plantas ya dados, no sobrepasando en ningún caso los siguientes valores:

- Para Uso Industrial y otros Uso.

La Edificabilidad Máxima será siempre igual o inferior a la resultante de aplicar sobre la parcela el Coeficiente 1,00 m² / m².

La parcela actualmente esta siendo dotada de acceso por vía pavimentada, suministro de agua potable y energía eléctrica, evacuación de aguas residuales, acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público, obteniendo la condición de solar una vez concluyan las obras de urbanización y se proceda a la recepción las mismas por la administración.





Ayuntamiento de Barcarrota

Valor de la parcela

Precio estipulado de venta del suelo: 39€/m2

Superficie registral = 6.305 m2

Superficie real = 6.214,17 m2

Sup. real descontando lotes 3,6,7 y 8 vendidos= 6.214,17-1.298,63 = 4.915,54 m2

Valoración enajenación: 4.915,54 m2 x 39€/m2 = 191.706,06€

Observaciones

1.- NO TIENE LA CONDICIÓN DE SOLAR.

Para que tenga la condición de solar se debe completar los servicios urbanísticos de abastecimiento y evacuación de aguas, así como suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones. Dichos servicios están en la actualidad ejecutándose por el actual propietario.

La condición de solar será requisito imprescindible para que se pueda otorgar licencia de edificación.

No obstante, excepcional y motivadamente, se podrá autorizar la edificación y la urbanización simultáneas conforme al artículo 140 de la LOTUS.

2.- PROPUESTA DE DIVISIÓN DE SOLAR.

Este solar tiene la posibilidad de ser dividido en lotes, de los que a continuación, se detalla la distribución, superficies y valoración de cada uno de ellos:

LOTE	SUPERFICIE (m2)	DISPONIBILIDAD	PRECIO €/m2	VALORACION (€)
Nº1	253,58	DISPONIBLE	39,00 €	9.889,62 €
Nº2	250,38	DISPONIBLE	39,00 €	9.764,82 €
Nº3	247,68	NO DISPONIBLE	39,00 €	9.659,52 €
Nº4	245,00	DISPONIBLE	39,00 €	9.555,00 €
Nº5	243,12	DISPONIBLE	39,00 €	9.481,68 €
Nº6	591,68	NO DISPONIBLE	39,00 €	23.075,52 €
Nº7	230,38	NO DISPONIBLE	39,00 €	8.984,82 €
Nº8	228,89	NO DISPONIBLE	39,00 €	8.926,71 €
Nº9	228,68	DISPONIBLE	39,00 €	8.918,52 €
Nº10	228,47	DISPONIBLE	39,00 €	8.910,33 €
Nº11	228,26	DISPONIBLE	39,00 €	8.902,14 €
Nº12	228,05	DISPONIBLE	39,00 €	8.893,95 €
Nº13	728,00	DISPONIBLE	39,00 €	28.392,00 €
Nº14	2.282,00	DISPONIBLE	39,00 €	88.998,00 €





Ayuntamiento de Barcarrota

Las **parcelas descritas en los LOTES 1, 2, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13 y 14** bienes que se pretenden enajenar a través del presente procedimiento, están integrados en la finca registral que se describe a continuación, de la que se procederá a su segregación formándose de esa manera las fincas cuya enajenación se pretende.

DESCRIPCIÓN DE FINCA REGISTRAL EN LA QUE SE ENCUENTRAN INTEGRADAS LAS PARCELAS QUE SE DESCRIBEN EN LOS LOTES ANTERIORES: FINCA URBANA: PARCELA número 1-3 a. PARCELA sita en la Urbanización sector SUB-2 0 en el término de Barcarrota, provincia de Badajoz. Tiene una superficie de SEIS MIL TRESCIENTOS CINCO METROS CUADRADOS (6.305 METROS CUADRADO). LINDA: al Norte, con vial de nueva creación denominado V3; al Sur, con parcela 1-3b y carretera de acceso al Centro de Transportes de la Junta de Extremadura y con parcela 1-3b; y al Oeste, con vial emplazado de la antigua carretera a Badajoz-Huelva. INSCRIPCIÓN: Se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros (Badajoz), al Tomo 597, Libro 86, Folio 218, Finca número 5457, Inscripción 4ª. REFERENCIA CATASTRAL: 7145202PC8674N0001XJ. Según consta en la nota simple registral, la finca de este número, como predio dominante tiene a su favor una servidumbre de paso que grava las fincas registrales 5.049 y 5296, como predios sirvientes, con el siguiente contenido: los predios dominantes tendrán derecho de paso a través del sirviente para acceder a la calle de nueva apertura que desemboca dicho camino de acceso; la servidumbre será permanente y se ejercerá a través de una calle o camino de acceso que discurrirá tras los patios de las viviendas que se construirán en el predio sirviente con una longitud aproximada de ochenta y cuatro metros y cuarenta y un decímetros, y una anchura de seis metros. Como contraprestación, la titularidad de los predios dominantes lleva aparejada la obligación de contribuir a los gastos para la conservación, reparación y mantenimiento de la calle objeto de esta servidumbre de paso en la misma proporción en que han de contribuir las demás fincas con acceso por dicha calle; como consta en la nota al margen de la inscripción 9ª de fecha 31-01-2006.

- **Finca Registral nº 5456 denominada I.2**

- Referencia Catastral: 7246202PC8674N0001LJ
- Superficie Registral: 2.834 m²
- Superficie real: 2.911,11 m²
- Clasificación: Suelo urbano sin condición de solar hasta que se complete y recepciones la urbanización de la primera fase del sector SUB-2 y que actualmente se encuentra en fase de ejecución.
- Calificación: Según lo establecido en las NNSS del planeamiento municipal de Barcarrota dentro de la ZONA III USO INDUSTRIAL

Cédula urbanística

Planeamiento urbanístico aplicable.- Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente el 19 de octubre de 1999:

1.- Uso Global:

-Industrial.





2.- Usos Pormenorizados Permitidos:

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

- Industrial, Categorías A., B., C. y D.

Usos Complementarios:

Se permiten los siguientes:

- Terciario.
- Residencial Unifamiliar: Se autoriza una vivienda para el guarda por cada industria, en edificio independiente y con este uso exclusivo, por tanto, con Tipología de Aislada.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Industrial, Categoría E., F., y G., está última siempre que fuese compatible con las condiciones exigidas por el Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

3.- Usos Pormenorizados Prohibidos:

-Industrial, Categoría G., siempre que no se satisficieran las condiciones que el Reglamento antes mencionado imponga para posibilitar esta ubicación.

-Agrícola.

-Residencial en todas las Tipologías y Categorías, a excepción de la vivienda del guarda indicada en el anterior punto 2.

Condiciones de Edificación.

1.- Parcelación

Se considera edificable la parcela 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.

Parcelación Mínima:

Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones:

Fachada.....10,0m.
Fondo.....15,0m.
Superficie.....200,0m²
Dimensión mínima entre linderos.....9,0 m.

Parcela máxima:

Las parcelas no sobrepasarán la superficie máxima de 5.000 m².





2.- Tipología Edificatoria:

-Edificación en Línea con carácter general.

-En esta Ordenanza, se exceptúan de esta condición, de alineación a vial, exclusivamente a los edificios destinados a los Equipamientos Dotacionales y las parcelas de uso Industrial con superficie superior a los 1.000 m², los cuales podrán construirse retranqueados de la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de Edificación Aislada, (Art. 95 de las Normas Subsidiarias).

3.- Implantación:

Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 100% de la superficie de la parcela edificable para cualquier de los usos de los permitidos.

Profundidad Edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de la parcela, con las limitaciones indicadas en los párrafos anterior y siguiente.

Alineación, Retranqueos y Separación a Linderos: Para la Edificación Aislada, (siempre en las edificaciones en que se permite expresamente esta Tipología), se estará a las siguientes condiciones:

- La edificación se retranqueará de la alineación de fachada 5 metros, y de las lindes laterales y posterior 3 metros.
- Como excepción, en esta tipología para proyectos unitarios se permite adosar los edificios a las lindes laterales, siempre que la longitud total del edificio sea inferior a 50 metros.

Para Edificación en línea y por propia definición de la Tipología:

- La edificación no se podrá retranquear de la alineación de fachada ni de los linderos laterales.

4.- Volumen

Sin perjuicio de lo expresado con carácter general en el Artículo 122 de las Normas Subsidiarias, en el ámbito de esta Ordenanza Particular el Número Máximo de Plantas será de DOS PLANTAS para todos los usos permitidos.

Altura máxima:

- Edificios de UNA Planta:

Uso Industrial..... 7,50 m.

Otros Usos..... 4,50 m.

- Edificios de DOS Plantas:

Uso Industrial..... 9,00 m.

En Tipología de Naves Industriales:

- La cumbrera de las cubiertas tendrá una altura máxima de 12 metros.





Ayuntamiento de Barcarrota

- La altura será medida a la arista inferior del faldón de cubierta.
- Se permite la construcción de entreplantas, no computando en el parámetro de edificabilidad.

Otros Usos..... 7,20 m.

Edificabilidad Máxima sobre Parcela

La edificabilidad máxima sobre parcela será la resultante de los parámetros de Ocupación, Fondo Edificable y Nº de Plantas ya dados, no sobrepasando en ningún caso los siguientes valores:

- Para Uso Industrial y otros Uso.

La Edificabilidad Máxima será siempre igual o inferior a la resultante de aplicar sobre la parcela el Coeficiente 1,00 m² / m².

La parcela actualmente está siendo dotada de acceso por vía pavimentada, suministro de agua potable y energía eléctrica, evacuación de aguas residuales, acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público, obteniendo la condición de solar una vez concluyan las obras de urbanización y se proceda a la recepción las mismas por la administración .

Valor de la parcela

Precio estipulado de venta del suelo: 39€/m²

Superficie registral = 2.834 m²

Superficie real = 2.911,11 m²

Valoración enajenación: 2.911,11 m² x 39€/m² = 113.533,29€

Observaciones

1.- NO TIENE LA CONDICIÓN DE SOLAR.

Para que tenga la condición de solar, se debe completar los servicios urbanísticos de abastecimiento y evacuación de aguas, así como suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones. Dichos servicios están en la actualidad ejecutándose por el actual propietario.

La condición de solar será requisito imprescindible para que se pueda otorgar licencia de edificación.

No obstante, excepcional y motivadamente, se podrá autorizar la edificación y la urbanización simultáneas conforme al artículo 140 de la LOTUS.

2.- PROPUESTA DE DIVISIÓN DE SOLAR.

Este solar tiene la posibilidad de ser dividido en lotes, de los que a continuación, se detalla la distribución, superficies y valoración de cada uno de ellos:

LOTE	SUPERFICIE (m ²)	DISPONIBILIDAD	PRECIO €/m ²	VALORACION (€)
Nº1	940,88	DISPONIBLE	39,00 €	36.694,32 €
Nº2	1.123,94	DISPONIBLE	39,00 €	43.833,66 €
Nº3	846,29	DISPONIBLE	39,00 €	33.005,31 €





Las **parcelas descritas en los LOTES 1 a 3 ambas inclusive** que se pretenden enajenar a través del presente procedimiento, están integrados en la finca registral que se describe a continuación, de la que se procederá a su segregación formándose de esa manera las fincas cuya enajenación se pretende:

DESCRIPCIÓN DE FINCA REGISTRAL EN LA QUE SE ENCUENTRAN INTEGRADAS LAS PARCELAS QUE SE DESCRIBEN EN LOS LOTES ANTERIORES (LOTES 1 a 3, ambos inclusive): URBANA: Parcela número 1-2. Parcela sita en la Urbanización sector SUB-2 O en el término de Barcarrota, provincia de Badajoz. Tiene una superficie de Dos mil ochocientos treinta y cuatro metros cuadrados (2.834 metros cuadrados).

Linda: al Norte, con parcela D; al Sur, con Camino de acceso al Centro de transportes de la Junta de Extremadura y con zona verde denominada LV-5; al Este, con unidad de actuación 11 del suelo urbano de la localidad; y al Oeste, con vial de nueva creación denominada V3. INSCRIPCIÓN: Se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros (Badajoz), al Tomo 597, Libro 86, Folio 216, Finca número 5456, inscripción 4ª. REFERENCIA CATASTRAL: 7246202PC8674N0001LJ.

Según consta en la nota simple registral, la finca de este número, como predio dominante tiene a su favor una servidumbre de paso que grava las fincas registrales 5.049 y 5296, como predios sirvientes, con el siguiente contenido: los predios dominantes tendrán derecho de paso a través del sirviente para acceder a la calle de nueva apertura que desemboca dicho camino de acceso; la servidumbre será permanente y se ejercerá a través de una calle o camino de acceso que discurrirá tras los patios de las viviendas que se construirán en el predio sirviente con una longitud aproximada de ochenta y cuatro metros y cuarenta y un decímetros, y una anchura de seis metros. Como contraprestación, la titularidad de los predios dominantes lleva aparejada la obligación de contribuir a los gastos para la conservación, reparación y mantenimiento de la calle objeto de esta servidumbre de paso en la misma proporción en que han de contribuir las demás fincas con acceso por dicha calle; como consta en la nota al margen de la inscripción 9ª de fecha 31-01-2006.

OTRAS CIRCUNSTANCIAS RELEVANTES DE LOS BIENES OBJETO DE ENAJENACIÓN: Se trata de terrenos que pueden tener una orografía irregular o piedra, siendo los gastos de nivelación (rebaje y/o relleno) que pudieran corresponder, de cuenta y riesgo de los compradores.

Por otra parte, se indica que se trata de parcelas situadas en el polígono industrial en desarrollo que no cuentan en la actualidad con los servicios urbanísticos, si bien el Ayuntamiento está concluyendo las obras de urbanización que dota a las mismas de los correspondientes servicios urbanísticos.

Igualmente, serán segregadas conforme se ha expresado anteriormente las parcelas que sean adjudicadas. Tanto la segregación como el otorgamiento de escritura pública a favor de cada uno de los adquirentes se realizará por el Ayuntamiento, siempre que el comprador haya pagado íntegramente el precio resultante del presente procedimiento de contratación, y normalmente después que los terrenos objeto de enajenación se hayan dotado de los servicios urbanísticos. Si por el comprador se solicitase que el





Ayuntamiento de Barcarrota

otorgamiento de escritura pública fuese anterior a la dotación de servicios urbanísticos, la misma será otorgada siempre que sea posible y siempre que ello no cause perjuicio alguno al Ayuntamiento de Barcarrota ni a terceros interesados y, en todo caso, dicho otorgamiento se realizará, de ser posible, a riesgo y ventura del comprador.

Todos los gastos e impuestos que graven la compraventa de los bienes objeto de este contrato y el otorgamiento de las correspondientes escrituras públicas serán de cuenta exclusiva de sus respectivos compradores.

Los compradores asumen la obligación de construir en las parcelas que adquieran en el marco de este procedimiento en un plazo de CINCO AÑOS contados a partir de la firma de la correspondiente escritura pública de adquisición de los terrenos.

De esta forma, el valor total de la tasación de la totalidad de bienes a enajenar es de 305.239,35 EUROS más el correspondiente impuesto sobre el valor añadido.

En Barcarrota a fecha de la firma electrónica.

ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL,

Fdo.: Luis Jesús Rodríguez Carrasco.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

