



CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO

RESOLUCIÓN de 28 de junio de 2012, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Puebla de Sancho Pérez, que consiste en la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable de uso industrial, con objeto de ampliar el polígono industrial "Los Caños". (2013061742)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 28 de junio de 2012, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el art. 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, 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 acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, mediante Decreto del Presidente 15/2011, de 8 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Por Decreto 104/2011, de 22 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Y por Decreto 208/2011, de 5 de agosto, la propia de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo, el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Puebla de Sancho Pérez no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de la Ley 15/2001 —LSOTEX—).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial



de Extremadura. Sin perjuicio de que sus determinaciones deban ajustarse plenamente, en lo que se refiere al régimen urbanístico del suelo, la actividad de ejecución, los límites a la potestad de planeamiento y el cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas, a las nuevas previsiones de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, que modifica la anterior (Disposición transitoria cuarta de la reforma de la LSOTEX).

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

ACUERDA:

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2.º) Publicar, como Anexo a este acuerdo, la normativa y/o ficha urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

A los efectos previstos en el art. 15.2 del Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, el municipio (órgano promotor) deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del contenido del planeamiento aprobado y un resumen explicativo de integración de sus aspectos ambientales, en el Diario Oficial de Extremadura.

Asimismo se hace constar que con fecha 08/10/2013 y n.º de inscripción BA/064/2013, se ha procedido a su previo depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico dependiente de esta Consejería (art. 79.1.f y 2 de la LSOTEX).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de LRJAP y PAC), 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 (art. 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

MIGUEL ÁNGEL RUFO CORDERO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN



ANEXO

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 28 de junio de 2012, se crea el artículo 219-3 y la ficha del Sector de Suelo Urbanizable SAU P-3, que quedan redactados como sigue:

Artículo 219-3: Suelo Apto para Urbanizar SAU P-3.

* Definición:

Sector de suelo urbanizable ubicado en terrenos de propiedad privada, incluido en la "Zona VI: Industrial IND-3". Se desarrollará mediante Plan Parcial y conforme a las determinaciones genéricas que el presente artículo establece.

* Situación:

Área incluida en el Polígono Los Caños de Zafra, perteneciendo al término municipal de Puebla de Sancho Pérez.

* Superficies estimadas:

— Superficie total:	13.320 m ² .
— Edificabilidad global	0,7 m ² /m ² .
— Edificabilidad neta	1,0 m ² /m ² .
— Aprovechamiento objetivo (APO)	9.324,00 m ² .
— Aprovechamiento subjetivo (APS)	8.391,60 m ² .
— Cesión al Ayuntamiento (10 % APO)	932,40 m ² .
— Suelo lucrativo	9.273,29 m ² .
— Viario:	2.046,71 m ² .
— Dotacional:	2.000 m ² .
Equipamientos	665 m ² .
Zonas verdes y espacios libres	1.335 m ² .

El reparto del suelo lucrativo se hace de la siguiente manera:

— Manzana M1:	
Uso Industrial	6.471,35 m ² .
— Manzana M2:	
Uso Industrial	2.801,94 m ² .

El reparto de dotaciones y cesiones al Ayuntamiento se hace de la siguiente manera:

— Manzana M1:	
Reserva equipamientos	665 m ² .
Reserva Ayuntamiento	932,4 m ² .



- Manzana M2:
 - Reserva zonas verdes 1.335 m²
- Reserva aparcamientos93 plazas.
 - De las cuales son públicas:47 plazas.

* Condiciones de Usos, Edificabilidad e Intensidades:

Condiciones de uso:

Los usos se deberán adaptar a los especificados en el Capítulo V: Condiciones de uso del Título IV de las Normas Subsidiarias de la Puebla de Sancho Pérez, completado en los siguientes términos:

1. Uso global: Industrial.

Corresponde al suelo destinado a los establecimientos dedicados a la obtención y venta de materias primas de carácter mineral y sus instalaciones anejas, así como los destinados a la transformación de primeras materias o productos de cualquier clase, con empleo de cualquier forma de energía, bien para su consumo inmediato o bien como preparación por ulteriores transformaciones, incluso la distribución, envasado y transporte.

Asimismo, a los almacenes e instalaciones anejas de primeras materias de cualquier origen, incluso materias alimenticias que requieran para su uso transformaciones ulteriores; de productos finales que constituyan elementos precisos para el trabajo de casas o empresas instaladoras y constructoras; de productos prefabricados, y de maquinaria y efectos de casas o empresas instaladoras y constructoras.

2. Usos compatibles con el Industrial:

Se consideran compatibles con el uso industrial:

Actividades no específicamente industriales, como laboratorios o centros informáticos. Otras actividades de este tipo, no contempladas anteriormente, requerirán la aprobación municipal.

El uso de vivienda ligada a la instalación industrial para el personal encargado de la vigilancia y conservación de acuerdo con el apartado 3 de estas Ordenanzas.

El uso deportivo e instalaciones propias de una industria.

3. Usos prohibidos:

Se prohíbe cualquier uso no incluido en los puntos anteriores de las presentes Ordenanzas.

También quedan excluidas las industrias definidas como potencialmente insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961).

No obstante, podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando afectadas por el citado reglamento, acompañen a la solicitud de adjudicación informe favorable de la



Comisión Provincial de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales u Organismo competente, en el que se indique la adopción de medidas correctoras que eliminen su inclusión en el Catálogo, y permitan su emplazamiento dentro del Sector.

4. Edificabilidad:

Edificabilidad neta: 1m²/m² en uso industrial, según el artículo 135 de las NNSS de Puebla de Sancho Pérez.

5. Condiciones de aprovechamiento:

El sector constituye un único área de reparto. El aprovechamiento medio coincide con el aprovechamiento objetivo, que ha sido detallado anteriormente.

* Ordenación, Condiciones de Urbanización y de Edificación:

Ordenación:

La ordenación básica orientativa se propone en los Planos de Proyecto donde se sugiere el trazado viario principal y se concretará definitivamente en la redacción del correspondiente Plan Parcial, siempre conforme a las determinaciones genéricas del proyecto.

Condiciones de urbanización:

Se deberán adaptar a las ya especificadas en el Capítulo II del Título IV de las Normas Subsidiarias de Puebla de Sancho Pérez. La resolución y el trazado definitivo del viario y de las instalaciones urbanas se deberá detallar en el Plan Parcial correspondiente.

Condiciones de Edificación:

Se deberán adaptar a las ya especificadas en el Título IV: Condiciones generales de edificación y uso del suelo de las Normas Subsidiarias de Puebla de Sancho Pérez y a las siguientes indicadas:

El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras, objeto de retranqueos, se materializará con un cerramiento tipo que se fije para la Actuación, o, en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de su edificio.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas de terreno, se estudiarán las posibles alternativas para la contención de tierras, aplicando la solución a la que se llegue y sufragándola por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas.

En el caso de edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos será de 6,00 m.

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en planta, se puede inscribir un círculo de diámetro igual a la altura



de la más alta de las edificaciones, si éstas tienen locales vivideros, o a la mitad del diámetro si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o almacenes.

Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades. Se podrá dedicar a los locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local.

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

En el conjunto de la superficie de ocupación en planta, no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los aleros, marquesinas ni cuerpos volados.

La superficie construida en semisótanos y sótanos será computable, salvo en el caso de que los sótanos se destinen a aparcamientos.

En este último caso, el local correspondiente cumplirá además las prescripciones que en materia de garajes y aparcamientos establezcan las Ordenanzas de la localidad.

Las servidumbres generadas por instalaciones de cualquier tipo, ubicadas dentro de las zonas de retranqueo de las parcelas, deberán ser respetadas en todo momento.

Tipología industrial (tipos de parcelas):

Se establecen los tipos de parcelas siguientes:

- I) **INDUSTRIA GRANDE**, con superficie de parcela superior a los 7.000 m². Posibilidad de varios accesos y aparcamientos en el interior de las parcelas.
- II) **INDUSTRIA MEDIA**, con superficie de parcela comprendida entre 1.500 m² y 7.000 m². Posibilidad de varios accesos y aparcamiento en el interior de las parcelas.
- III) **INDUSTRIA LIGERA**, con superficies de parcelas comprendidas entre 500 y 1.500 m². Un único acceso y considerando suficiente para el aparcamiento la zona de retranqueo de fachada.

Cuando no sean colindantes en sus límites traseros a otras parcelas, pueden tener un acceso de servicio además del principal. Dentro de esta categoría industrial, se permitirán las denominadas **INDUSTRIAS NIDO**, como agrupaciones de pequeñas naves adosadas (superficie mínima, 250 m²), formando promociones que resuelvan conjuntamente aparcamientos y zonas para carga y descarga.

Composición de las parcelas:

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

- a) Edificios para naves de fabricación y almacenaje.

La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación en relación a la superficie construida asignada a cada parcela, ya que se distribuirá en función del proceso de fabricación y del tipo de industria a instalar.



b) Bloques representativos.

- b.1. Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios y en general, todos los que dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.
- b.2. Los bloques representativos tendrán como máximo 10 m. de profundidad en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios y 15 m. en el caso de que sean exentos por iluminación por ambas bandas.
- b.3. Deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida.
- b.4. Las parcelas que tengan fachada a 2 ó más calles, se considerará fachada principal a la de menor longitud.
- b.5. No se admite la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas, en tanto no se haya completado, a base de ellos, el frente principal de los mismos. Se permiten retranqueos parciales de estos bloques, cuando a base de ellos se hayan cubierto más de los dos tercios del frente. El retranqueo permitido, con respecto a los salientes, será inferior a 5 m. y la edificación será continua.
- b.6. En las industrias de Categoría I, aquellas partes en las que el frente de fachada no se haya cubierto con el edificio representativo, aquél deberá completarse con las naves de fabricación o almacenaje en su totalidad, previo retranqueo mínimo de 6 m. y máximo de 25 m., contados desde la alineación establecida.

c) Espacios libres para aparcamientos.

La superficie libre destinada para aparcamientos vendrá definida por la presente Ordenanza en función de cada Categoría.

- I y II en el interior de la parcela en base a una plaza por cada 100 m² edificados.
- III en la zona de retranqueo de la Alineación frontal.
- NIDO se resolverá en el conjunto de la promoción.

d) Construcciones accesorias.

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas, etc. La altura de la chimenea será como mínimo $H=1,5h$, siendo h la altura del edificio vecino más alto.

* Cesiones establecidas:

Con carácter general, en el artículo 41 de las NNSS de Puebla de Sancho Pérez, los propietarios de Suelo Apto para Urbanizar, tendrán que ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios necesarios.



Conforme a lo establecido por la Ley del Suelo en sus artículos 20.1 y 27, lo siguiente:

- Viales urbanizados totalmente, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización, así como los espacios verdes.
- El 10 % del aprovechamiento resultante de la Ordenación del propio sector en que se encuentra la finca.

Conforme al artículo 27 del RPLANEX:

- Se reservará suelo para aparcamientos de uso público en áreas anexas al viario o edificaciones o parcelas concretas, en la proporción mínima de 1 plaza por cada 200 m² t edificables.

* Sistema de Gestión:

La promoción prevista será de iniciativa privada.

* Sistema de Actuación:

El sistema de actuación preferente será el de compensación y si este no fuese viable, en alguna estancia el de cooperación.

* Actuaciones Urbanísticas Pendientes, previas a la concesión de Licencias de Edificación:

Este Sector requerirá como instrumento de desarrollo un Programa de Ejecución y como instrumento de planeamiento, la elaboración y tramitación del correspondiente Plan Parcial, dado el alcance limitado de los estudios de detalle, de acuerdo con el artículo 73 de la LSOTEX.

* Objetivos:

La consolidación de la periferia del Casco y ordenación de los espacios urbanos con desarrollo integral vinculados a los espacios incluidos en el Polígono Los Caños de Zafra, permitiendo el crecimiento del área industrial del municipio vinculándola a estructuras industriales existentes, en este caso el Polígono de los Caños, de manera que se optimice el rendimiento de las infraestructuras de comunicación y abastecimiento agrupando las zonas de mismo uso, permitiendo una gestión más sostenible del suelo al evitar la dispersión de la actividad industrial que podría provocar problemas de incompatibilidad con otros usos.



FICHA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SAU P-3

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE - SAU P-3

Superficie bruta del sector	13.320 m ²
Uso global	Industrial

APROVECHAMIENTO

Edificabilidad global	0,70 m ² /m ²
Edificabilidad neta	1,00 m ² /m ²
Aprovechamiento objetivo	9.324,00 m ² t
Aprovechamiento subjetivo	8.391,60 m ²
Suelo lucrativo	9.273,29 m ²
Superficie de viario	2.046,71 m ²

CESIONES

Cesiones al Ayuntamiento (10 % APO)	932,40 m ²
Superficie dotacional	2.000 m ²
Equipamientos públicos	655 m ²
Zonas verdes y espacios libres	1.335 m ²
Reserva de plazas de aparcamientos	1 plaza/200 m ² t edificables -> 47 plazas
Sistema de actuación	Compensación y si no fuese viable en alguna estancia, el de Cooperación

OBSERVACIONES

Sector de suelo urbanizable ubicado en terrenos de propiedad privada, incluido en la "Zona VI: Industrial IND-3". Se desarrollará mediante Plan Parcial y conforme a las determinaciones genéricas que establece el artículo 219-3. Área ubicada en el Polígono Los Caños de Zafra.

Este Sector requerirá como instrumento de desarrollo un Programa de Ejecución y como instrumento de planeamiento, la elaboración y tramitación del correspondiente Plan Parcial.

