



## **CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO**

*RESOLUCIÓN de 29 de enero de 2015, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 2/2013 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, de Casas de Don Pedro, que consiste en establecer una regulación completa para el uso industrial, así como fijar la compatibilidad de las diferentes categorías del uso industrial con las distintas ordenanzas. (2015061546)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 29 de enero de 2015, 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 artículo 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 Casas de Don Pedro no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del artículo 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 (artículo 80 de la 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 (LSOTEX).

Sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en el artículo 80.2 de la LSOTEX. Sin perjuicio de que para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos por el planeamiento general sobre los que aún no se hubiera presentado consulta de viabilidad alguna, sus propuestas deban adaptarse íntegramente al nuevo régimen jurídico de la ley y a los nuevos estándares mínimos previstos en el artículo 74 (Disposición transitoria primera de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEX, DOE de 20-10-10).

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 2/2013 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2.º) Publicar, como Anexo a este acuerdo, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

A los efectos previstos en el artículo 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 publicar, en su caso y si procede, la puesta a disposición 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 19/06/2015 y n.º de inscripción BA/035/2015, se ha procedido a su previo depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f y 2 de la LSOTEX).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 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 al de su publicación (artículo 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 de la modificación arriba señalada por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 29 de enero de 2015 se añaden nuevos apartados en los artículos 6.3. "Clases de usos", 6.4. "Condiciones de los usos", 6.5. "Condiciones generales de cada uso", y, se modifican los artículos 8.6.5. "Industrias peligrosas", 10.4.7. "Condiciones de usos" de la "Ordenanza de Mantenimiento de la Edificación", 10.5.7. "Condiciones de uso" de la "Ordenanza de Residencial Unifamiliar", 10.6.7. "Condiciones de uso" de la "Ordenanza Industrial", quedando en las Normas Subsidiarias como sigue:

Se añade al artículo 6.3. "Clases de usos" el apartado 6.3.8:

### **6.3.8. Industrial.**

8.1. Productivo:

8.1.1. Grupo I.

8.1.2. Grupo II.

8.1.3. Grupo III.

8.1.2. Grupo IV.

8.2. Almacenaje:

8.2.1. Grupo I.

8.2.2. Grupo II.

8.2.3. Grupo III.

8.2.2. Grupo IV.

Se añade al artículo 6.4. "Condiciones de los usos" el apartado 6.4.9:

### **6.4.9. Uso Industrial.**

Es aquél uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

La inclusión de una actividad en alguna de las diferentes variedades de los usos pormenorizados industrial productivo y de almacenaje, se establecerá de acuerdo con las normas sectoriales que resulten de aplicación en función de la distancia y condiciones de implantación que aquellas determinen.

Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

A. Uso Industrial Productivo:

Comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha. En función de las condiciones exigidas en la legislación sectorial que resulte de aplicación, se distinguirán los siguientes:

- Grupo I. Pequeñas industrias o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles totalmente con él y que no desprenden gases, polvo ni olores ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.



- Grupo II: Pequeñas industrias o talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción, en su caso, de ciertas medidas correctoras, que se han de localizar en edificios exclusivos, que genere una reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre, nociva o peligrosa.
- Grupo III: Industrias que por su naturaleza resultan incompatibles con el uso residencial y requieren el establecimiento de distancias a las viviendas según la legislación sectorial que sea de aplicación.
- Grupo IV: Industrias incompatibles con cualquier otro uso, incluso otros usos industriales, por las molestias que genera, por las necesidades propias de la instalación o por cualquier otro motivo. Deben implantarse en Suelo No Urbanizable, cumpliendo el régimen específico que la presente normativa establece para esta clase de suelo.

#### B. Uso Industrial Almacenaje:

Comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo. En función de las condiciones exigidas en la legislación sectorial que resulte de aplicación, se distinguirán los siguientes:

- Grupo I: Pequeños almacenes con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles totalmente con él y que no desprenden gases, polvo ni olores ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.
- Grupo II: Pequeños almacenes admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción, en su caso, de ciertas medidas correctoras, que se han de localizar en edificios exclusivos, que genere una reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre, nociva o peligrosa.
- Grupo III: Almacenes que por su naturaleza resultan incompatibles con el uso residencial y requieren el establecimiento de distancias a las viviendas según la legislación sectorial que sea de aplicación.
- Grupo IV: almacenes incompatibles con cualquier otro uso, incluso otros usos industriales, por las molestias que genera, por las necesidades propias de la instalación o por cualquier otro motivo. Deben implantarse en Suelo No Urbanizable, cumpliendo el régimen específico que la presente normativa establece para esta clase de suelo.

Se añade al artículo 6.5. "Condiciones generales de cada uso" el apartado 6.5.6:

#### **6.5.6. Uso Industrial.**

Las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.

Toda instalación industrial se someterá a las determinaciones establecidas en la normativa sectorial que resulte de aplicación.

- a. Cualquier actuación relacionada, directa o indirectamente con la implantación del uso industrial que pudiera afectar al dominio público hidráulico requerirá autorización adminis-



trativa previa del organismo de cuenca, quedando sujeta a lo establecido en la normativa reguladora del mismo, en particular a lo establecido en texto refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001, de 20 de julio), en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986) y en el Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Guadiana.

Conforme a lo establecido en el artículo 93 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, todo uso privativo de las aguas no incluido en el artículo 54 del texto refundido de la Ley de Aguas requiere concesión administrativa. Su otorgamiento será discrecional, pero toda resolución será motivada y adoptada en función del interés público. Las concesiones serán susceptibles de revisión con arreglo a lo establecido en el artículo 65 del texto refundido de la Ley de Aguas

Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los vertidos de aguas residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes normas, artículo 7.2.3, así como lo dispuesto en el artículo 245.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, complementadas con las condiciones de la Ordenanza Municipal de alcantarillado.

- b. Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.), tengan su acceso y estén ligados a la planta baja de la edificación destinada al mismo uso industrial.
- c. Todo local de trabajo deberá cumplir con la normativa relativa a seguridad e higiene que le resulte de aplicación en función de la actividad concreta que se desarrolle.
- d. Cuando con motivo de los trabajos para la implantación de una instalación industrial 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 artículo 54 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
- e. Los expedientes de calificación urbanística referidos a este tipo de proyectos deben contar con el informe vinculante de la Dirección General de Patrimonio Cultural en los términos fijados por los artículos 30 y 49 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
- f. Las construcciones asociadas a este uso deberán quedar integradas en el entorno. Cualquier nuevo cambio en el uso del suelo o la puesta en marcha de actividades sometidas a impacto ambiental deberá ser solicitado de manera independiente. Los espacios asignados a zonas verdes relacionadas con instalaciones destinadas a este uso deberán contar con vegetación autóctona, evitando plantaciones de especies puramente ornamentales, propias de cultivos o consideradas invasoras: mimosas, acacias, ailantos etc.”

Los artículos modificados quedan como sigue:

#### **8.6.5. Industrias peligrosas.**

- Se corresponde a las industrias definidas en el grupo IV del artículo 6.4.9 apartados A y B de la presente normativa.



- Sólo se autorizará su emplazamiento cuando se justifique la imposibilidad de implantación en suelos industriales urbanos.

**10.4.7. Condiciones de uso.**

1. El uso principal será el residencial en cualquiera de sus clases y categorías.
2. Los usos complementarios podrán ser:
  - Terciario en todas sus clases.
  - Dotaciones y Servicios Públicos.
  - Industrial productivo en sus grupos I y II, e Industrial almacenaje en sus grupos I y II.
  - Aparcamiento y garaje destinado a los usos permitidos. Toda promoción de más de tres viviendas deberá garantizar dentro de la parcela un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda.

**10.5.7. Condiciones de uso.**

1. El uso principal será el residencial en su categoría vivienda unifamiliar. En grado 2.º se permite la vivienda bifamiliar.
2. Los usos complementarios podrán ser:
  - Terciario en todas sus clases.
  - Dotaciones y Servicios Públicos.
  - Industrial productivo en sus grupos I y II, e Industrial almacenaje en sus grupos I y II.
  - Aparcamiento y garaje al servicio de los usos permitidos y con una plaza, como mínimo por vivienda o por cada 50 m<sup>2</sup> de construcción residencial.

**10.6.7. Condiciones de uso.**

1. El uso principal será el industrial en sus dos categorías, productivo y almacenaje, grupos I, II y III.
2. Los usos complementarios serán:
  - Residencial. Con la limitación de una vivienda por parcela y únicamente para labores de vigilancia de la propia industria.
  - Comercial y oficinas. Ligados al proceso de producción propio sin que la superficie construida dedicada a ellos supere el 25 % de la superficie edificada total.
  - Dotaciones y Servicios Públicos.
  - Aparcamiento y garaje al servicio de los usos permitidos. El estándar de 1 plaza de automóvil por cada 200 m<sup>2</sup> construidos deberá, resolverse dentro de la propia parcela.

• • •

