



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

*RESOLUCIÓN de 30 de octubre de 2014, 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 Navezuelas, consistente en la reclasificación de dos porciones de suelo no urbanizable a suelo urbano no consolidado de uso "industrial de 1.ª transformación" (UA-1) y a uso "dotacional público" (UA-2), de terrenos localizados en zonas norte y sur, y contiguos al actual núcleo urbano. (2015060669)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30 de octubre de 2014, 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 Navezuelas 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).

Analizada la nueva propuesta realizada por el Ayuntamiento en pleno de 23/10/2014, se ha podido comprobar que 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 8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2.º) Publicar, como Anexo a este acuerdo, la normativa y/o fichas urbanísticas afectadas resultantes 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 12/03/2015 y n.º de inscripción CC/012/2015, 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 a 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



## A N E X O

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 30 de octubre de 2014, se crea una nueva ordenanza denominada "Uso Industrial" y dos unidades de actuación, UA-1 y UA-2. La nueva ordenanza y las fichas con las condiciones urbanísticas de las unidades de actuación tienen el siguiente contenido:

### 4. ORDENANZA 4.- USO INDUSTRIAL DE 1ª CATEGORÍA

<b>NOMBRE</b>	USO INDUSTRIAL
<b>ÁMBITO DE APLICACIÓN</b>	UA-1
<b>TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA</b>	NAVE/ALMACEN
<b>USOS CARACTERÍSTICO:</b>	Es el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado y distribución. Se incluyen también, los almacenes, comprendiendo como tales, los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos, con suministro a mayoristas, y en general todos los que tengan venta directa al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen en parte los productos almacenados.

<b>CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES</b>	
SUPERFICIE MÍNIMA:	1000 m <sup>2</sup>
FRENTE MÍNIMO:	15 m
FONDO MÍNIMO	40 m

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
OCUPACIÓN MÁXIMA:	60%
EDIFICABILIDAD NETA:	0,8 m <sup>2</sup> /m
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE (h):	3 plantas/9,5 m. La edificación se desarrollará en un máximo de tres (3) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS</b>	
ALINEACIÓN EXTERIOR:	>3 m
FONDO MÁXIMO:	No se fija
LINDEROS LATERALES:	>3 m
LINDERO POSTERIOR:	>3 m
OTROS EDIFICIOS:	Con huecos mínimo 2/3 h, sin huecos mínimo 1/2 h

**CONDICIONES ESTÉTICAS****• Constructivas**

- Con carácter general todas las condiciones de los locales de uso industrial cumplirán lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación en lo relativo a ventilación, seguridad contra incendios, salubridad, etc.

**• Fachadas y cerramientos de parcelas**

- Podrán realizarse fachadas de piedra natural o piedra de la zona en chapados, trasdosados o en fábrica, con aparejos de sillarejo, sillería o mampostería. Así como enlucidas con mortero pintadas de blanco o beis claro.
- Los vallados y cerramientos de las fincas se resolverán con soluciones constructivas adaptadas a las tradicionales de la localidad, recomendándose el empleo de mampostería y piedras naturales, con aparejos clásicos.

**• Cubiertas**

- Las cubiertas tendrán una pendiente máxima del 30 %.
- Las cubiertas serán de coloración rojiza y/o verde.

**• Carpintería y Cerrajería**

- Los elementos de carpintería exterior se resolverá preferentemente con materiales tradicionales (madera), permitiéndose el hierro o aluminio lacado en tonos oscuros, no pudiendo tener un acabado con brillo metálico.
- Los elementos de carpintería opacos de puertas de acceso, entrada de vehículos etc., deberán ser de madera, o bastidor metálico cerrado con elementos de madera, o con láminas metálicas u otros materiales que garanticen durabilidad y calidad de acabados análogos.
- Los elementos transparentes o traslúcidos será incoloros o en tonalidades del blanco.
- Los elementos de cerrajería que pudieran presentar la fachada (barandillas, rejas), se resolverán preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohíben las soluciones de cerrajería de aluminio anodizado o PVC. Los elementos de cerrajería en una misma fachada presentarán entre sí homogeneidad de color, materiales, diseño etc...

**• Elementos salientes**

- El vuelo máximo de cornisas y aleros sobre paño de fachada será de 30 cm
- Se permitirán muestras (anuncios paralelos al plano de fachada de la edificación), con un saliente máximo de 20 cm del plano de la fachada y con una altura no superior a seis (6) metros.
- Se permitirán banderines (anuncios perpendiculares al plano de fachada) con las mismas condiciones anteriores en cuanto a localización y altura, debiendo dejar una altura mínima libre sobre rasante de dos con veinte (2,20) metros, y no podrán tener una longitud máxima superior a uno con cincuenta (1,50) metros.
- Se admiten zócalos, rejas, y otros elementos de seguridad, en todas las situaciones, los cuales, podrán sobresalir un máximo de diez (10) cm respecto de la planta baja.

**• Medianeras vistas**

- Las paredes medianeras que queden vistas, deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los paramentos de la fachada principal.

**CONDICIONES ESTÉTICAS****• Instalaciones**

- Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.
- Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además los que sean precisos, acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.

**• Otros elementos**

- Los canalones de recogida de agua en el borde de los aleros, así como las bajantes vistas adosadas a las fachadas exteriores, deberán disponerse en consonancia con la composición de la fachada.

**USOS**

USO PRINCIPAL	1. Uso Industrial
USOS COMPATIBLES	1. Vivienda, limitada a vivienda de vigilancia de la instalación con una superficie máxima de 0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . Se admitirá como máximo una (1) vivienda por parcela o instalación industrial que deberá dedicarse exclusivamente a vigilantes. 2. Uso Dotacional 3. Uso de ZZ.VV.
USOS PROHIBIDOS	1. Todos los restantes, no incluidos como característicos, compatibles o alternativos.

➤ **Unidad de actuación UA-1:**

DENOMINACIÓN	UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-1
TIPO DE ORDENACION DEFINIDA	ORDENACIÓN DETALLADA
USO GLOBAL	- INDUSTRIAL
USOS COMPATIBLES	- INDUSTRIAL DE 1.ª CATEGORÍA Y DE ALMACENES (5.4.- CONDICIONES GRALES DE USO. ART.129 NN.SS. Y ORDENANZA 4) - DOTACIONAL - ZZ.VV
SUBDIVISION DE LA ACTUACIÓN	NO
SISTEMA DE EJECUCION	COMPENSACIÓN
DESARROLLO	PROGRAMA DE EJECUCIÓN.
OBSERVACIONES	SE DEBERÁ RESPETAR LAS PROTECCIONES EXISTENTES SOBRE EL DOMINIO PÚBLICO VIARIO Y LIMITACIONES A LA PROPIEDAD QUE AFECTA A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN (ZONA DE DOMINIO PÚBLICO, DE SERVIDUMBRE, DE AFECCIÓN Y LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN). SE ACOMETERÁ LO DISPUESTO EN LA NORMATIVA SECTORIAL VIGENTE EN RELACIÓN A LOS USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDOS.
SUPERFICE DELIMITADA (m <sup>2</sup> )	16.614 m <sup>2</sup>

<b>UA-1. SUPERFICIE DELIMITADA</b>		<b>16.614,00 m<sup>2</sup></b>	
RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m <sup>2</sup> )	DOTACIONES	ESTÁNDAR MÍNIMO (15% RESERVA DOTACIONAL)	2.492,10 m <sup>2</sup>
		ZONA VERDE (2/3 RESERVA DOTACIONAL)	1.661,40 m <sup>2</sup>
		DOTACIONAL	830,70 m <sup>2</sup>
VIARIO (YA EXISTENTE)		1.039,00 m <sup>2</sup>	
TOTAL DOTACIONAL (SIN INCLUIR VIARIO)		2.492,10 m <sup>2</sup>	

COEF. DE APROVECHAMIENTO (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,7
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m <sup>2</sup> )	11.629,80 m <sup>2</sup>
GESION DE APROVECHAMIENTO (m <sup>2</sup> ) (10% DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO)	1.162,98 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (m <sup>2</sup> )	10.466,82 m <sup>2</sup>

ESTANDAR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS USO INDUSTRIAL (art. 28 Replanex)	1 PLAZA/200 m <sup>2</sup>	58 plazas
---	----------------------------	-----------

ESTANDAR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PRIVADAS USO INDUSTRIAL (art.28 Replanex)	1 PLAZA/100 m <sup>2</sup> de superficie construida
--	---

ESTANDAR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO CORRESPONDIENTES A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA (art. 18 del Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura Decreto 8/2003, de 28 de enero)	2% de las plazas existentes	2 plazas
---	-----------------------------	----------

➤ **Unidad de Actuación UA-2:**

DENOMINACIÓN	UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.-2
TIPO DE ORDENACION DEFINIDA	ORDENACIÓN DETALLADA
USO GLOBAL	DOTACIONAL PÚBLICO
USOS COMPATIBLES	DOTACIONAL PÚBLICO
SUBDIVISION DE LA UNIDAD	NO
SISTEMA DE EJECUCION	A DETERMINAR
DESARROLLO	PROGRAMA DE EJECUCIÓN.
OBSERVACIONES	SE DEBERÁ RESPETAR LAS PROTECCIONES EXISTENTES SOBRE EL DOMINIO PÚBLICO VIARIO Y LIMITACIONES A LA PROPIEDAD QUE AFECTA A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN (ZONA DE DOMINIO PÚBLICO, DE SERVIDUMBRE, DE AFECCIÓN Y LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN). SE ACOMETERÁ LO DISPUESTO EN LA NORMATIVA SECTORIAL VIGENTE EN RELACIÓN A LOS USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDOS.
SUPERFICIE DELIMITADA (m <sup>2</sup> )	16.784 m <sup>2</sup>

ESTANDAR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO	1 PLAZA/200 m <sup>2</sup>	59 plazas
------------------------------------	----------------------------	-----------

ESTANDAR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO CORRESPONDIENTES A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA (art. 18 del Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura Decreto 8/2003, de 28 de enero)	2% de las plazas existentes	2 plazas
---	-----------------------------	----------