



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 31 de marzo de 2016, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 14 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Puebla de Sáncho Pérez, consistente en crear dentro del uso industrial una nueva categoría "H. Pequeña industria de almacenaje y envasado" (artículos 144.2 y 203), y se establece la compatibilidad de esta nueva categoría con el Suelo Urbano de uso dotacional de titularidad privada donde se ubica el balneario "El Raposo", mediante la creación de la "Situación E" en el artículo 144.3. (2018060183)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 31 de marzo de 2016, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio 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 Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2015, de 6 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 154/2015, de 17 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que posteriormente fue modificado por Decreto 232/2015 de 31 de julio. Y por Decreto 263/2015, de 7 de agosto, la propia de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Asimismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 154/2015 indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".



Puesto que Puebla de Sancho Pérez 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 LSOTEX).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los artículos 77 y siguientes 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).

La posibilidad de implementar este nuevo uso de "pequeña industria de almacenaje, envasado y venta" sólo para el ámbito de este concreto suelo dotacional "privado", no desvirtúa la naturaleza de su uso global, y viene determinado por las peculiaridades de las actividades allí desarrolladas relacionadas con la explotación del cercano Balneario del Raposo.

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

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica del Gobierno de Extremadura), se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo de las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Como anexo III se acompañará certificado del Jefe de Sección de Seguimiento Urbanístico y Secretario de la CUOTEX, en la que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y de Ordenación Territorial dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación 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

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN



ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 31 de marzo de 2016, se modifican en la normativa urbanística los artículos 144 y 203, quedando redactados como sigue:

Artículo 144. 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 edificios destinados a la guarda, conservación 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.

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 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 2.414/61 de 30 de Noviembre de 1.961), 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.



— Categoría D: Garajes-aparcamientos, Servicios del 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 la venta de coche.

- Talleres de automóviles:

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

- Estaciones de servicio:

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

— Categoría E: Industrias en general:

Se corresponde con aquellas industrias 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 el Suelo Urbano debido a sus peculiares características.

— Categoría G: Industrias 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.

— Categoría H: Pequeña industria de almacenaje y envasado:

Comprende aquellas instalaciones destinadas a la elaboración de productos naturales, almacenaje y envasado de materias primas, adaptados a las condiciones de la legislación medioambiental para ser considerada como actividad inocua.



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 específica establecida.

— Situación E:

En la zona dotacional donde se ubica el Balneario El Raposo.

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(I)	H
SITUACIÓN	A	B	A	B	C	B	C	B	C	C	D(I)	D	E
SUP. MAX (m ²)	150	250	150	300	S.L.	1000	S.L.	300	S.L.	S.L.	S.L.	S.L.	(3 %)
POT. MAX (CV)	3	10	3	10	S.L.	10	S.L.	3	S.L.	S.L.	S.L.	S.L.	S.L.

NOTAS:

*S.L.: Sin limitación.



*(I): Cumpliendo lo dispuesto en el artículo 16 de la L.S (Prohibiciones y autorizaciones en S.N.U).

* Las limitaciones establecidas en la tabla anterior, lo serán si perjuicio de las establecidas específicamente en el artículo 138 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 periodo 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 cuando a la extensión, potencia, y en general a lo regulado por estas Normas.

Artículo 203. Condiciones de Usos Pormenorizados.

1. Los Equipamientos Dotaciones con uso concreto asignado, se deberán a dicho uso, autorizándose, en casos justificados por el Ayuntamiento, el cambio de uso concreto, que necesariamente deberá ser otra categoría de Equipamiento Dotacional. De igual modo, y tas pertinente justificación por el Ayuntamiento, podrá cambiarse cualquier zona normativa, la ordenanza de una parcela, por la de Equipamiento Dotacional, con excepción de aquellos terrenos que en encuentran ubicados en las Ordenanzas particulares de Zona VII: Espacios - Libres y Zonas Verdes.

2. El uso Equipamiento Dotacional incluye los siguientes tipos:

1. Comunitario:

A. Centros docentes.

B. Deportivo.

C. Social.

C.1. Sanitario.

C.2. Cultural.

C.3. Religioso.

C.4. Asistencial.



2. Institucional.
3. Servicios Técnicos Transportes y Comunicaciones.
4. Diversos.
3. Se permite el uso Residencial Unifamiliar en el tipo Comunitario, autorizándose una vivienda para guarda para cada Equipamiento Comunitario.
4. Se permite como compatible el uso industrial Categoría H, definido en el artículo 144.2 de las presentes Normas, la máxima edificabilidad para el este uso se limitará la edificabilidad total que corresponde a la zona donde pueda implantarse. Para su ubicación, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 144.3 y 4 de la presente normativa.
5. Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en ese artículo.



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN

El documento técnico de la modificación ha sido redactado por el arquitecto J. Jesús Martín Núñez.

La presente propuesta de modificación tiene por objeto hacer posible la compatibilidad del uso industrial que pretende crearse, pequeña industria de almacenaje y envasado, con el dotacional en el ámbito de actuación concreto de la presente modificación, esto es, la parcela donde se ubica el "Balneario El Raposo", grafiada en el plano de ordenación OU1.5 de las NNSS de Puebla de Sancho Pérez.

La finalidad perseguida con la modificación es permitir la compatibilidad del uso industrial únicamente con la parcela de uso dotacional donde se ubica el Balneario El Raposo, consiguiendo con ello complementar el servicio que ofrece el Balneario, mediante la obtención de productos que se destinarán a mejorar los tratamientos ofrecidos por el mismo.

Para ello se han cultivado las zonas verdes que bordean todo el balneario con una serie de plantas aromáticas, las cuales a través de un secado natural, podrán ser reutilizadas por los propios usuarios del Balneario, como tratamientos alternativos a los ya existentes, o bien ser comercializado a todos los públicos en las propias instalaciones del Balneario.

El artículo 141 de las normas urbanísticas de las NNSS establece respecto a los usos principales, complementarios y prohibidos que: "En las Ordenanzas particulares de cada zona se regulan cuales son tanto los usos permitidos principales y complementarios, como los considerados prohibidos. Salvo que en las correspondientes Ordenanzas de la zona se disponga otra cosa, la máxima edificabilidad para todos los usos complementarios se limitará al 30 % de la edificabilidad total que corresponda a la mencionada zona."

La compatibilidad que se prevé en la presente propuesta de la nueva categoría de uso industrial, con la parcela dotacional privada donde se ubica el Balneario el Raposo, se limitará al 3 % de la edificabilidad total de la mencionada zona, que se regulará en las correspondientes Ordenanzas Particulares.

Por su parte, el artículo 144.2. de las mencionadas normas, define 7 categorías para el uso industrial, no pudiendo encajar la actividad industrial que pretende compatibilizarse con el uso dotacional privado Balneario El Raposo con las existentes, es por ello por lo que con la presente modificación se crea una nueva categoría de uso industrial, Categoría H: pequeña industria para elaboración de productos naturales, almacenaje y envasado.

Este artículo distingue en su apartado 3, cuatro situaciones en relación a las ubicaciones admisibles para los distintos usos industriales previstos. En este apartado se recoge un cuadro en el que se establecen las localizaciones donde pueden implantarse las categorías de uso industrial. Con el objeto de concretar la ubicación de nuevo uso industrial que pretende crearse con la presente propuesta, se incluye una nueva situación E para la parcela dotacional privada Balneario El Raposo.



La nueva actividad industrial que se desarrolle en el ámbito de la zona dotacional del Balneario El Raposo tendrá la consideración de inocua, al no constituir una incomodidad por ruidos y vibraciones ni por la producción de humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o por las sustancias que elimine, tampoco dará lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana, ni originará riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para personas o bienes, en todo caso se someterá al procedimiento ambiental que en su caso le sea de aplicación.

Para hacer posible el objeto de la presente propuesta, se plantean las siguientes innovaciones en el planeamiento:

Título IV. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO. CAPÍTULO V. Condiciones de uso. Artículo 144, la modificación afectará a los apartados 2, 3 y 4 de dicho artículo:

- 144.2. Se crea la Categoría H: Pequeña industria para elaboración de productos naturales, almacenaje y envasado.
- 144.3. Se crea una situación E: En la zona dotacional privada Balneario El Raposo.(grafia-da en el Plano OU1.5 de las NNSS de Puebla de Sancho Pérez).
- 144.4. Se añade una nueva columna a la Tabla en la que se regulan las Características generales que deberán cumplir las industrias según su categoría atribuida en el punto 2 de este artículo.

Título V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO, Capítulo II. Ordenanzas particulares de cada Zona. Sección 7.ª: Ordenanzas particulares de Zona VII: Equipamiento Dotacional, artículo 203.3: se establecen las condiciones particulares de compatibilidad del uso industrial Categoría H, con la parcela dotacional privada Balneario El Raposo.

De conformidad con lo previsto en el artículo 141 de las de las citadas Normas Urbanísticas, la complementariedad de un uso respecto al principal no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, debiendo cumplirse tanto lo recogido en dicho artículo, como en el 144 en que establece las condiciones del uso industrial, y en las Ordenanzas particulares reguladoras.

Para ello se propone la adaptación de la normativa en lo estrictamente indispensable para la introducción y regulación de dicho uso.

Dichas innovaciones se recogen en el apartado 3, de la presente Memoria.

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y
ORDENACIÓN TERRITORIAL**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y Ordenación Territorial, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 15/01/2018 y n.º BA/003/2018, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 14 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en crear dentro del uso industrial una nueva categoría "H. Pequeña industria de almacenaje y envasado" (artículos 144.2 y 203), y se establece la compatibilidad de esta nueva categoría con el Suelo Urbano de uso dotacional de titularidad privada donde se ubica el balneario "El Raposo", mediante la creación de la "Situación E" en el artículo 144.3.

Municipio: Puebla de Sancho Pérez.

Aprobación definitiva: 31/03/2016.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el artículo 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en el lugar y fecha abajo indicados.

Mérida, 15 de enero de 2018.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

• • •

