



## **CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO**

*RESOLUCIÓN de 26 de octubre de 2017, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y del Plan Especial de Reforma Interior "Charca del Hambre", de Casar de Cáceres, que tiene como objeto crear en su normativa urbanística la tipología edificatoria "Industrias de naves adosadas", sin que se derive de ello incremento de aprovechamiento.*  
(2018060622)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 26 de octubre de 2017, 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 50/2016, de 26 de abril, 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 resolver sobre su aprobación definitiva, 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 Casar de Cáceres 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 y a los nuevos estándares mínimos previstos en el artículo 74 de la Ley 10/2015, de 8 de abril — DOE de 10-4-15— (disposición transitoria primera de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEX, DOE de 20-10-10).

Respecto del Plan Especial, sus determinaciones se han adaptado también a la ordenación y previsiones del artículo 72 de la LSOTEX, y a las limitaciones y estándares establecidos en el artículo 74 de este mismo cuerpo legal.

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) Aprobar definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y del PERI epigrafiadas.
- 2) Publicar como anexo I a este acuerdo, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación, tanto de la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, como del PERI, "Charca del Hambre" que regulan las condiciones edificatorias del Polígono Industrial.

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 de la Junta de Extremadura), se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo (formato "Word"), en el que, con la identificación de la Empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan 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 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), 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 26 octubre de 2017, se modifica el Plan Especial de Reforma Interior vigente en los artículos 36 "Definición" en su apartado 1) "Uso específico", 49 "Separación a linderos", 50 "Retranqueo", 52 "Fondo máximo edificable" y 66 "Tipologías edificatorias", y por defecto las Normas Subsidiarias de Planeamiento en los artículos 158 "Tipología de la edificación", 159 "Condiciones de volumen", 163 "Tipología de la edificación" y 164 "Condiciones de volumen", quedando todos como sigue:

### ARTÍCULOS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

#### **Artículo 36. Definición.**

Apartado 1) Uso específico.

Uso industrial.

Es el uso prioritario de todas las manzanas grafiadas en el plano de Zonificación y ordenación General.

Dentro de este uso podrán existir tres tipos:

a) Industrias nido o en hilera: en las que habrá que aplicar las condiciones de ocupación específicas definidas en los artículos 49, 50, 52 y 54 de esta Normativa.

En las manzanas remodeladas por Estudio de Detalle se permitirá como máximo un 30 % de la superficie total de la manzana con uso de industrias nido.

b) Industrias de naves aisladas: se les aplicarán las condiciones de ocupación correspondientes.

c) Industrias de naves adosadas: se les aplicarán las condiciones de ocupación correspondientes.

#### **Artículo 49. Separación a linderos.**

1. En naves aisladas.

Es la distancia en cada punto del plano de fachada, entre ésta y el lindero de referencia más próximo, sus dimensiones son:

7 m al lindero frontal.

5 m al lindero testero.

3 m a linderos laterales.



2. En naves nido adosadas no existen retranqueos a linderos laterales ni frontal.

3. En naves adosadas.

Es la distancia en cada punto del plano de fachada, entre ésta y el lindero de referencia más próximo, sus dimensiones son:

7 m al lindero frontal.

5 m al lindero testero.

6 m a uno de los linderos laterales quedando adosada al opuesto.

#### **Artículo 50. Retranqueo.**

Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior o pública. Será de 7 m. como mínimo en el caso de naves aisladas y adosadas. No existirá en el caso de Naves-Nido.

#### **Artículo 52. Fondo máximo edificable.**

Parámetro que establece cada zona, y que señala la posición en la que debe situarse la fachada interior de una edificación.

En el caso de nave asilada y adosada el fondo máximo queda fijado por los retranqueos y separación a linderos.

En el caso de Naves-Nido adosadas el fondo máximo edificable será el de la parcela descontada la separación a testero.

#### **Artículo 66. Tipologías edificatorias.**

A efectos de estas ordenanzas, se emplean las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

a) Edificación aislada:

La que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de su planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación en hilera para naves-nido:

Sucesivas edificaciones construidas cada una en su parcela con una o varias superficies medianeras con edificaciones colindantes de distinto propietario.



c) Edificación adosada:

La que posee uno de los planos laterales de fachada en contacto con la propiedad colindante, permaneciendo el opuesto a este último, el frontal y el testero exentos.

Estos tipos de edificaciones quedan grafiadas en los planos correspondientes para el plano parcelario actual.

Caso de segregación de parcelas a través de Estudios de Detalle la superficie máxima por manzanas dedicadas a edificación en hilera (naves-nido) no dedicadas a edificación en hilera (naves-nido) no superará en ningún caso el 30 % de cada manzana, salvo en aquellos casos especificados en los planos.

#### ARTÍCULOS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

**Artículo 158. Tipología de la edificación.**

Naves industriales y almacenes, aislados, adosados o en hilera.

**Artículo 159. Condiciones de volumen.**

1. Alineaciones: Las definidas en el P.E.R.I. correspondiente cuando se desarrolle.
2. Retranqueos: 7 m al lindero frontal y 3 m a los linderos laterales si son aisladas. Si son en hilera, sólo podrán retranquearse en el lindero posterior. Para las adosadas, será de 7 m al lindero frontal y 6 m a uno de los linderos laterales y quedando adosada al opuesto.
3. Cuerpos volados: No se permitirán.
4. Áticos: No se permitirán.
5. Edificabilidad máxima neta: 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
6. Ocupación máxima de parcela: 80 % para naves aisladas y 100 % para naves nido.
7. Altura máxima: 7,5 m (10 m a cumbrera).
8. Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>. En el caso de que a la aprobación definitiva de estas Normas exista registrada alguna parcela inferior a 500 m<sup>2</sup>, éstas serán a todos los efectos parcelas edificables.

**Artículo 163. Tipología de la edificación.**

Naves industriales y almacenes, aislados, adosados o en hilera.

**Artículo 164. Condiciones de volumen.**

1. Alineaciones: Las que figuran en los planos de ordenación.
2. Retranqueos: 7 m al lindero frontal y 3 m a los linderos laterales si son aisladas. Si son en hilera, sólo podrán retranquearse en el lindero posterior. Para las adosadas, será de 7 m al lindero frontal y 6 m a uno de los linderos laterales y quedando adosada al opuesto.
3. Cuerpos volados: No se permiten.
4. Áticos: No se permiten.
5. Edificabilidad máxima neta: 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
6. Ocupación máxima de parcela: 80 %.
7. Altura máxima: 7,5 m (10 m a cumbre).
8. Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>.



## ANEXO II

### RESUMEN EJECUTIVO

#### ANTECEDENTES

A instancia de varios propietarios del suelo del polígono industrial y de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, se redacta modificación puntual para la ampliación de las condiciones de ocupación de las edificaciones del P.I. "CHARCA DEL HAMBRE", ante problemas de adaptación de varias actividades a las tipologías recogidas en el P.E.R.I., y la corrección de las discrepancias detectadas de retranqueos regulados para naves aisladas entre el P.E.R.I. (7 m) y las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (5 m).

#### LOCALIZACIÓN

Técnico redactor: Germán Campón Gibello, arquitecto.

El ámbito de la modificación coincide con el P.E.R.I. del P.I. "Charca del Hambre", una zona de suelo industrial situado a ambos lados de la carretera N-630 a su paso por una parte del término municipal de Casar de Cáceres, y más concretamente con las condiciones de ocupación de las edificaciones en las parcelas.

#### DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Se trata de fijar una pequeña variación en los parámetros urbanísticos que afectan al polígono industrial "Charca del Hambre", incorporando una nueva tipología de edificación denominada "adosada" con un único retranqueo lateral de 6 m., en lugar de la existente con retranqueos de 3 m en ambos linderos, para dar solución a problemas funcionales debidos a la actividades que se pretenden desarrollar en algunos de los solares del polígono. Los propietarios interesados tendrán una actividad con la presencia de vehículos más o menos pesados donde el retranqueo lateral marcado en la tipología existente, aislada, hace dificultoso el tránsito de dichos vehículos entre la parte delantera y trasera de la parcela.

Por otro lado, al detectarse discrepancias en el retranqueo regulado para naves aisladas por el P.E.R.I., de 7 m, y el retranqueo regulado para la misma tipología por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, fijado en 5 m, se igualará en ambos documentos. Para ello se opta por tomar el valor desarrollado en el P.E.R.I., de 7 m de retranqueo, como valor para las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

No se modifican parámetros relativos a la parcelación, usos, altura, edificabilidad y ocupación, que permanecen invariables, y la variación propuesta en este documento se reduce a la



incorporación de una nueva tipología de edificación, en ningún caso afecta a los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas.

Los parámetros reguladores objeto de esta modificación vienen establecidos en el P.E.R.I. vigente, concretamente en los artículos 36, 49, 50, 52 y 66, y en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes, concretamente en los artículos 158, 159, 163 y 164, y con la modificación de este articulado se incorpora una nueva tipología de edificación denominada "adosada" y se armonizan los retranqueos regulados para edificación aislada en ambos documentos.

#### ACCIONES SUCEPTIBLES DE PRODUCIR IMPACTOS SOBRE EL M. AMBIENTE

##### 1. FASE DE PLANEAMIENTO.

La realización de la modificación puntual no implica impactos significativos sobre el medio ambiente. Se persigue la modificación de las condiciones de ocupación y edificación recogidas en el P.E.R.I. y en las N.N.S.S. en el ámbito de la modificación.

##### 2. FASE DE URBANIZACIÓN.

La modificación no prevé la urbanización de ningún suelo, únicamente adapta las condiciones de ocupación y edificación en el ámbito de la modificación, por lo que no se prevén impactos sobre el medio por obras de urbanización.

##### 3. FASE DE IMPLANTACIÓN.

La construcción de cualquier edificación, comprendería las obras necesarias para desarrollar el uso correspondiente. Así, se distinguen las siguientes actividades susceptibles de producir impactos sobre el medio:

- Movimientos de tierras.
- Generación de residuos de obra.
- Movimientos de maquinaria.
- Emisiones atmosféricas: ruidos, vibraciones, emisiones de contaminantes gaseosos, etc.
- Préstamos y vertederos.
- Consumo de recursos.
- Obras de infraestructuras, en su caso.



#### 4. FASE DE EXPLOTACIÓN.

En esta fase se desenvolverían la actividad implantada, cuya incidencia será la misma que cualquier otra edificación de carácter urbano, que se manifestaría fundamentalmente en la generación de Residuos Sólidos Urbanos y los derivados a la Red de Saneamiento municipal y el consumo de recursos como serán Energía Eléctrica y Agua potable.

#### EFFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

Se habrán de valorar los posibles impactos que con motivo de la posible ampliación las condiciones de ocupación y edificación en el ámbito de la modificación:

##### 1. IMPACTOS DURANTE LA FASE DE CONSTRUCCIÓN.

###### a) Impactos sobre la atmósfera:

Emisión de polvo y partículas durante las obras.

Aumento de los niveles sonoros durante las obras.

###### b) Impactos producidos sobre el suelo:

Transformación del relieve y formas del terreno durante las obras.

Destrucción del suelo en las superficies de ocupación.

Calidad del suelo en zonas de instalaciones provisionales.

Contaminación de suelos por malas prácticas de la maquinaria.

###### c) Impactos sobre el agua:

La hidrología superficial de la zona no se verá afectada de forma significativa por las obras, pues los vertidos deberán tratarse en función de los residuos generados.

###### d) Impacto sobre la vegetación:

La realización de las obras no llevaría asociadas unas influencias directas, pues no existen masas arbóreas, salvo los pastos existentes, por lo tanto no se causaría una afectación negativa.

###### e) Impactos sobre la fauna:

La influencia sobre la fauna de la zona de actuación es nula, ya que es una zona muy antropizada por su proximidad al núcleo urbano.



f) Impactos sobre el paisaje:

Afecciones paisajísticas mínimas por el movimiento de tierras.

g) Impactos sobre el medio social y cultural:

Afección a la población del entorno por las posibles obras de carácter aislado.

Afección a la movilidad de los vehículos por el tráfico de la maquinaria.

## 2. IMPACTOS DURANTE LA FASE DE FUNCIONAMIENTO.

a) Impactos sobre la atmósfera:

No se prevén.

b) Impactos sobre el suelo:

Ocupación y consumo del suelo.

c) Impactos sobre el agua:

Aumento de la demanda de agua por el funcionamiento de la actividad.

d) Impactos sobre los recursos energéticos:

Aumento de la demanda energética para el funcionamiento de la actividad.

e) Impactos sobre el paisaje:

No se prevén.

f) Impactos sobre el medio socio-económico:

No se prevén.

Una vez estudiados estos parámetros se establecerían medidas para prevenir, compensar, corregir y reducir las repercusiones ambientales negativas. Estas medidas se establecerían tanto en la fase de diseño, como en la de ejecución como en la de funcionamiento.



## ANÁLISIS SOBRE LA CALIDAD Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL DE LAS DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

En general, el grado de incidencia sobre el medio de las determinaciones de la modificación puntual se considera bajo teniendo en cuenta la realidad urbanística de Casar de Cáceres y los terrenos afectados por la modificación puntual.

Por otra parte, atendiendo también a las actividades permitidas en la clasificación del suelo del P.E.R.I. y NN.SS., se deduce que las características ambientales que se derivan de la ejecución de la modificación puntual no tendrán carácter significativo.

Igualmente, en el inventario ambiental no se detectaron bienes geológicos, culturales, socioeconómicos o infraestructuras que se vean afectados directamente por la ordenación establecida.

En cuanto a las protecciones, la modificación puntual no modifica las protecciones existentes en aquellas zonas del ámbito que presentan valores merecedores de preservar.

La modificación propiamente dicha no implica un efecto ambiental directo.

**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 27/02/2018 y n.º CC/020/2018, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y del Plan Especial de Reforma Interior 'Charca del Hambre', que tiene como objeto crear en su normativa urbanística la tipología edificatoria 'Industrias de naves adosadas', sin que se derive de ello incremento de aprovechamiento

Municipio: Casar de Cáceres.

Aprobación definitiva: 26/10/2017.

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, 27 de febrero de 2018.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

• • •

