



## **CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, POBLACIÓN Y TERRITORIO**

*ACUERDO de 25 de julio de 2019, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, consistente en la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Guijo de Granadilla que tiene como objeto establecer las condiciones aplicables a las edificaciones o instalaciones de carácter industrial en el suelo no urbanizable (artículo 151 de la normativa urbanística). (2019AC0084)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 25 de julio de 2019, 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 Urbanismo y Ordenación del Territorio se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2019, de 1 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y las competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura (DOE n.º 126, de 02/07/2019).

Por anterior Decreto 181/2017, de 7 de noviembre, por el que se establece la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura se atribuye 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 181/2017, 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 Guijo de Granadilla 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 artículos 77 y siguientes de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

La disposición transitoria cuarta de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), bajo el epígrafe "Planes e instrumentos de ordenación urbanística en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta ley" dispone:

"Los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanísticos aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación de acuerdo con las normas de procedimiento previstas en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, siempre que se aprueben definitivamente en el plazo de dos años desde su entrada en vigor, en cuyo caso les será de aplicación el mismo régimen previsto en la disposición transitoria segunda para los instrumentos aprobados antes de su vigencia".

Al no existir aún desarrollo reglamentario de la LOTUS, razones de operatividad y seguridad jurídica obligan a realizar una interpretación amplia de este precepto, entendiendo que la referida disposición transitoria cuarta se refiere no solo a procedimientos, sino también a la distribución de competencias entre órganos administrativos "urbanísticos" de la Comunidad Autónoma, en la forma actualmente contemplada en el 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 de Extremadura (DOE n.º 87, de 9 de mayo). Y no solo por razones de coherencia, sino en base a que se encuentra referido a instrumentos y procedimientos contemplados en la anterior LSOTEX.

Aunque el objeto y finalidad de la modificación permanece invariable, el Ayuntamiento en pleno de 20/07/2019, atendiendo a las observaciones señaladas por esta Comisión en sesión de 27/06/2019, ha decidido establecer estas condiciones especiales para edificios de uso industrial, no a través de la modificación del artículo 146 de sus Normas Urbanísticas, sino del artículo 151, por resultar más simple, y no incurrir en contradicción con otros artículos que regulan este uso.



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).

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

**A C U E R D A :**

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación puntual epigrafiada de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Guijo de Granadilla.
- 2.º) Publicar como anexo I a este acuerdo la normativa urbanística afectada que resulte de la aprobación de la presente modificación.

De conformidad con lo previsto en el artículo 196 de la LSOTEX, se recuerda que “la innovación del planeamiento no implicará la legalización automática de las actuaciones clandestinas o ilegales realizadas entando en vigor el planeamiento anterior”.

Con carácter previo a la publicación de este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura, deberá aportarse “refundido” de la modificación sobre las hojas paginadas de la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, así como soporte digital que incluya el texto del nuevo artículo 151 resultante que facilite su publicación (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX).

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 este acuerdo (que también se publicará en la sede electrónica de la Junta de Extremadura), se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo, 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 Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial y Secretario de la CUOTEX, en el 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).

Mérida, 25 de julio de 2019.

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

V.º B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE



## ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 25/07/2019, en la que se aprueba la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que tiene como objeto establecer las condiciones aplicables a las edificaciones o instalaciones de carácter industrial en el suelo no urbanizable (artículo 151 de la normativa urbanística), quedando como sigue el citado artículo:

“Artículo 151. Condiciones de edificación.

Parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup>, siempre que se demuestre que la parcelación es anterior a la redacción de este planeamiento, en caso contrario la parcela mínima será de 25.000 m<sup>2</sup>.

- Separación de cualquier otra edificación existente: 25 m.
- Retranqueo mínimo de 10 m a todos los linderos.
- Edificabilidad máxima de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para viviendas, con un máximo de 500 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para otros usos, con un máximo de 2.500 m<sup>2</sup>.

Número máximo de plantas: una y altura máxima tres metros para viviendas y dos y altura de seis metros para otros usos.

Características constructivas: fachadas de piedra o pintadas en blanco o colores similares a la piedra, de acuerdo a las características de la zona. Cubiertas de teja cerámica curva, de color rojo. Carpintería de madera, metálica o de aluminio similar a la madera. Los cerramientos de las parcelas serán en piedra o de alambradas metálicas.

Para edificios de uso industrial se establecen las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 15.000 m<sup>2</sup>.
- Retranqueo mínimo de 5 m a todos los linderos.
- Edificabilidad máxima de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 10 metros a la cumbre.

**ANEXO II**

## RESUMEN EJECUTIVO

EXTRACTO EXPLICATIVO DE LOS POSIBLES  
ASPECTOS AMBIENTALES**1. RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN.**

La experiencia adquirida en el periodo de desarrollo de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Guijo de Granadilla, aprobadas definitivamente con fecha 29 de mayo de 1996 hasta la actualidad, y las circunstancias sobrevenidas que afectan a algunos aspectos de su regulación en cuanto al régimen del suelo urbano y sus Ordenanzas de Edificación, aconsejan proceder a su actualización y adecuación a la nueva realidad social del municipio, al objeto de una capacidad eficiente en la utilización del territorio y el suelo.

Se pretende con el presente documento modificar el artículo 151 "Condiciones de edificación" en el suelo no urbanizable, con el fin de regular y legalizar zonas industriales ya existentes y en funcionamiento, así como acoger nuevas iniciativas emprendedoras, reflejando de este modo las condiciones reales de la localidad. Todo ello motivado por el agotamiento de suelo adecuado en el municipio para dar cabida a dicha actividad industrial y, por tanto, por la imposibilidad de conseguir condiciones urbanísticas que permitan un desarrollo de la actividad industrial y empresarial más acorde a la situación actual.

"Artículo 151. Condiciones de edificación".

Parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup>, siempre que se demuestre que la parcelación es anterior a la redacción de este planeamiento, en caso contrario la parcela mínima será de 25.000 m<sup>2</sup>.

Separación de cualquier otra edificación existente: 25 m.

Retranqueo mínimo de 10 m a todos los linderos.

Edificabilidad máxima de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para viviendas, con un máximo de 500 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad máxima de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para otros usos, con un máximo de 2.500 m<sup>2</sup>.

Número máximo de plantas: una y altura máxima tres metros para viviendas y dos y altura de seis metros para otros usos.



Características constructivas: fachadas de piedra o pintadas en blanco o colores similares a la piedra, de acuerdo a las características de la zona. Cubiertas de teja, de color rojo. Carpintería de madera, metálica o de aluminio similar a la madera. Los cerramientos de parcelas serán en piedra o de alambradas metálicas.

En base a lo establecido en la LSOTEX (vigente en el momento de la redacción de la presente modificación de Normas) y demás normas de pertinente aplicación, se propone:

MODIFICAR:

“Artículo 151. Condiciones de edificación”.

Quedaría redactado en los siguientes términos:

Parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup>, siempre que se demuestre que la parcelación es anterior a la redacción de este planeamiento, en caso contrario la parcela mínima será de 25.000 m<sup>2</sup>.

Separación de cualquier otra edificación existente: 25 m.

Retranqueo mínimo de 10 m a todos los linderos.

Edificabilidad máxima de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para viviendas, con un máximo de 500 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad máxima de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para otros usos, con un máximo de 2.500 m<sup>2</sup>.

Número máximo de plantas: una y altura máxima tres metros para viviendas y dos y altura de seis metros para otros usos.

Características constructivas: fachadas de piedra o pintadas en blanco o colores similares a la piedra, de acuerdo a las características de la zona. Cubiertas de teja, de color rojo. Carpintería de madera, metálica o de aluminio similar a la madera. Los cerramientos de parcelas serán en piedra o de alambradas metálicas.

Para edificios de uso industrial se establecen las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 15.000 m<sup>2</sup>.
- Retranqueo mínimo de 5 m a todos los linderos
- Edificabilidad máxima de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 10 metros a la cumbre.



## 2. EXTRACTO EXPLICATIVO DE SUS POSIBLES ASPECTOS AMBIENTALES.

El alcance de la presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias del Ámbito Municipal de Guijo de Granadilla, no altera las condiciones medioambientales existentes en el planeamiento que se modifica.

No se altera la clasificación de suelo, ni se introducen cambios en los usos permitidos que impliquen que puedan implantarse usos distintos a los posibles con las vigentes Normas Subsidiarias, por lo que no se prevé ningún efecto ambiental negativo.



**ANEXO III**

## REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

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

## CERTIFICA:

Que con fecha 13/09/2019 y n.º CC/040/2019, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que tiene como objeto establecer las condiciones aplicables a las edificaciones o instalaciones de carácter industrial en el Suelo No Urbanizable (artículo 151 de la normativa urbanística).

Municipio: Guijo de Granadilla.

Aprobación definitiva: 25 de julio de 2019.

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, 13 de septiembre de 2019.

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN