AYUNTAMIENTO DE PUEBLA DE OBANDO

MIGUEL ANGEL JIMENEZ FERNANDEZ (1 de 1)
Secretario - Interventor
Fecha Firma: 06/10/2022
HASH: c4f228b26bb1faf8ad324dffa892ddb4

Aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria de fecha 9 de marzo de 2022.

Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha 26 de septiembre de 2022.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Teléfono: 924407102. Fax: 924407359. e-mail: ayuntamiento@puebladeobando.es
Calle Arriba, nº 1. 06191 Puebla de Obando (Badajoz)

Cód. Validación: 9TNJE23FSSCY93ZPP5YPW3MKM | Verificación: https://puebladeobando.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 1

Aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 27 de septiembre de 2021.

Puebla de Obando, a 6 de octubre de 2021.

El Secretario

Miguel Ángel Jiménez Fernández

MIGUEL ANGEL JIMENEZ FERNANDEZ (1 de 1)
Secretario - Interventor
Fecha Firma: 08/10/2021
HASH: 27b8587c180f79c6ed7b6997c0729a561

Cód. Validación: 3TKQ7SW73QGNF4MPDSC5RLQLD | Verificación: https://pubbladeobando.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 18



MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PGM DE PUEBLA DE OBANDO (BADAJOZ)

Modificación consistente en eliminar las limitaciones de potencia aplicables al uso industrial (art.2.3.4.0.6 y 4.1.0.0.1)

PROMOTOR	Excmo. Ayuntamiento de Puebla de Obando (BADAJOZ)

EQUIPO REDACTOR	OTUDTS Vegas Bajas y Lácara - Los Baldíos Javier Gómez de la Peña Villalón _ arquitecto Guadalupe Durán del Viejo _ asesora jurídica Sheila García Moreno _ arquitecta técnica Juan Francisco Carrasco Coronado _ delineante

FECHA	Julio 2021

Cód. Validación: 3TKQ7SW73QGNF4MPDSC5RLQLD | Verificación: https://puebladeobando.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 18

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 email: oguvat.vblb@gmail.com

Cód. Validación: 3TKQ7SW73QGNF4MPDSC5RLQLD | Verificación: https://puebladeobando.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 18

1. DATOS GENERALES.

1.1. Peticionario.
1.2. Encargo.
1.3. Antecedentes urbanísticos.

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

3.1. Justificación de la modificación pretendida.
3.2. Eliminación de las limitaciones de potencia aplicables al uso industrial.
3.3. Justificación de la innovación respecto a las determinaciones de los artículos 27-30 del RPLANEX y 12 de la LOTUS.
3.4. Justificación de la innovación respecto a las determinaciones de los artículos 103-105 del RPLANEX; y artículo 50 de la LOTUS.
3.5. Evaluación Ambiental estratégica de la modificación puntual. Justificación de los artículos 38 y 49 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

4. ARTICULADO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN.

5. TRAMITACIÓN.

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 email: oguvat.vblb@gmail.com

Cód. Validación: 3TKQ7SW73QGNF4MPDSC5RLQLD | Verificación: https://puebladeobando.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 18

1. DATOS GENERALES

1.1. Peticionario.

El presente documento tiene por objeto la redacción de una Modificación del Plan General Municipal de Puebla de Obando La modificación se realiza a petición del Excmo. Ayuntamiento de la citada localidad, con domicilio a efectos de notificaciones en la Calle Arriba nº 1 de Puebla de Obando (Badajoz).

Actúa en su nombre y representación, D. Juan Manuel Iglesias Carrillo, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Puebla de Obando.

1.2. Encargo.

El encargo se realiza al equipo de la Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible (en adelante OTUDTS) dependiente de las Mancomunidades Integrales de Municipios Vegas Bajas y Lácara - Los Baldíos, con sede en la calle Hernán Cortés nº 1 de La Roca de la Sierra (Badajoz).

1.3. Antecedentes urbanísticos.

El planeamiento vigente de aplicación en el municipio es el Plan General Municipal aprobadas definitivamente mediante resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de 4 de abril de 2019 (DOE nº 165 de 27 de agosto de 2019).

Se está tramitando una modificación del PGM consistente en introducir una salvedad a la prohibición del uso instalaciones o construcciones de infraestructura energética, para el caso de las líneas de transporte de energía eléctrica de alta y media tensión en el Suelo No Urbanizable de Protección Natural y Paisajística de ZEPAs, ZEC (LIC), RENPEX, y Hábitats Arbóreos y Áreas y Espacios Protegidos (SNU-PNZP), por lo que se asigna a esta modificación el número de orden 2.

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación afecta únicamente al articulado y tiene por objeto eliminar las limitaciones de potencia para el uso industrial recogidas en los artículos 2.3.4.0.6 y 4.1.0.0.1de la normativa urbanística.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

3.1. Justificación de la modificación pretendida.

Se cumplen los requisitos de la nueva redacción de la Disposición transitoria segunda de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (en adelante LOTUS), dada por el DECRETO-LEY 10/2020, de 22 de mayo, de medidas urgentes para la reactivación económica en materia de edificación y ordenación del territorio destinadas a dinamizar el tejido económico y social de Extremadura, para afrontar los efectos negativos de la COVID-19, para la modificación de del PGM.

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 email: oguvat.vblb@gmail.com

Cód. Validación: 3TKQ7SW73QGNF4MPDSC5RLQLD | Verificación: https://puebladeobando.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 18

Según la disposición transitoria decimoprimera de la LOTUS, *Aplicación de los Reglamentos Urbanísticos*, en su punto 2, mientras no se produzca su derogación por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final primera, seguirán aplicándose en el territorio de Extremadura supletoriamente y en lo que sea compatible con la presente Ley, el Decreto 7/207, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEX).

Por lo tanto, en este apartado justificativo se han observado los artículos de la LOTUS Y aquellos artículos del Reglamento de Planeamiento de Extremadura compatibles con la LOTUS.

3.2. Eliminación de las limitaciones de potencia para los usos industriales compatibles con el uso residencial

Actualmente los artículos 2.3.4.0.6 y 4.1.0.0.1de la normativa urbanística establecen unas limitaciones de potencia instalada extremadamente bajas, para los usos pormenorizados industriales talleres artesanales, pequeña industria compatible con la vivienda, industria molesta para la vivienda y garajes – aparcamientos, servicios del automóvil y estaciones de servicio, compatibles en áreas residenciales, tanto que resulta prácticamente inviable la implantación de estos usos.

De esta manera para actividades situadas en plantas bajas de edificios de uso característico residencial limitan la potencia instalada a 3cv (2,24 kw) y en edificios independientes a 10 cv (7,46 kw). Normalmente cuando se establecen este tipo de limitaciones de la potencia medida en cv, las normas urbanísticas incluyen alguna aclaración en relación a qué potencia debe considerarse a la hora de valorar esta limitación, excluyéndose la potencia de las máquinas portátiles con fuerza no superior a un tercio (1/3) de CV, cuando el número de éstas no exceda de cuatro (4), la de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores, ventilación forzosa, transportes interiores, bombas para elevación de agua, aire comprimido, y en zonas industriales la destinada a la conservación de alimentos o géneros.

La normativa urbanística de Puebla de Obando no incorpora ninguna aclaración al respecto por lo que puede interpretarse que se refiere a potencia total instalada, que a todas luces resulta insuficiente para el desarrollo de cualquier actividad distinta a la residencial. Como referencia basta atender a los niveles mínimos establecidos por la guía-BT-10 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, en relación a la previsión de cargas para suministros en baja tensión, que establece para edificios industriales un mínimo de 125 w por cada m2 de superficie de planta, que para la superficie máxima de 150 m2 permitida por las NNUU para estos usos, arroja una potencia instalada admisible de 18.750 w.

Considerando que la limitación de la potencia tiene por objeto evitar las molestias sonoras para las viviendas, y que los límites de ruido admisibles en zonas residenciales están reguladas por el artículo 4.1.0.0.1 de las NNUU, por el Decreto 19/1997, de 4 de febrero, de Reglamentación de Ruidos y Vibraciones, así como por el documento básico DB-HR del Código Técnico de la Edificación (CTE), y que cualquier otra molestia que pudieran ocasionar estas actividades sobre el medio ambiente y la salud de las personas también se

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 email: oguvat.vblb@gmail.com

Cód. Validación: 3TKQ7SW73QGNF4MPDSC5RLQLD | Verificación: https://puebladeobando.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 18

encuentran reguladas por la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, quienes redactan esta modificación de planeamiento consideran que para garantizar la convivencia simultánea de usos no residenciales y residenciales no resulta necesario establecer limitaciones a la potencia instalada, motivo por el que se propone su eliminación.

3.3. Justificación de la innovación respecto a las determinaciones de los artículos 27-30 del RPLANEX y 12 de LOTUS.

Tal y como se ha detallado en el apartado anterior, la modificación planteada tan sólo afecta al articulado del PGM no produciéndose aumento del aprovechamiento lucrativo privado de ningún terreno, por lo que no es necesario que se contemplen medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas ya que se mantienen las mismas que las establecidas en las normas, los cambios que se producen con la modificación afectan tan sólo a la eliminación de las limitaciones de potencia para los usos industriales compatible con el uso residencial.

3.4. Justificación de la innovación respecto a las determinaciones de los artículos 103-105 del RPLANEX; y artículo 50 de la LOTUS

La presente innovación de planeamiento:

- No supone una alteración sustancial de la ordenación, ni desvirtúa el modelo territorial adoptado en el PGM, tampoco supone una modificación del modelo urbano definido, ni implica por sí misma o por acumulación de las aprobadas desde su vigencia un incremento superior al 50 % del suelo urbano por lo que, según lo expresado en los artículos 103 y siguientes del RPLANEX, y en el artículo 50.7 de la LOTUS, se redacta la presente modificación puntual y no una revisión del PGM.

- No se aumenta el aprovechamiento lucrativo privado de ningún terreno, no se desafecta suelo de un destino público, ni se descalifica terrenos destinados a viviendas sujetas a un régimen de protección. Por lo que no será necesario que contemple medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas.

- No se reclasifican terrenos considerados como suelo no urbanizable.

- No implica la legalización automática de actuaciones clandestinas o ilegales realizadas con anterioridad a la entrada en vigor de la modificación.

- No recalifica parcelas cuyo uso precedente haya sido el uso docente o sanitario, elementos funcionales de las redes de infraestructura general e instalaciones adscritas a Defensa Nacional.

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 email: oguvat.vblb@gmail.com

Cód. Validación: 3TKQ7SW73QGNF4MPDSC5RLQLD | Verificación: https://puebladeobando.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 18

3.5. Evaluación Ambiental Estratégica de la modificación puntual. Justificación del artículo 38 y 49 de la Ley 16/2015, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

La evaluación ambiental de planes y programas tiene por objeto la integración de los aspectos ambientales en el procedimiento de aprobación de los planes y programas que puedan tener aspectos significativos sobre el medio ambiente, con el fin de conseguir un elevado nivel de protección ambiental.

La presente innovación de planeamiento, cuyo objeto se centra en eliminar las limitaciones de potencia instalada para los usos industriales compatibles en zonas de uso global residencial, no se encuentra incluida en ninguno de los supuestos previstos ni en el artículo 38 ni en el artículo 49 de la Ley 16/2015 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, ya que se trata de una modificación menor de un Plan General que aunque afecta a suelo urbano, no supone ni la ampliación, ni modificación de las condiciones para el establecimiento de proyectos o actividades sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria.

4. ARTICULADO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN

La presente innovación de planeamiento conlleva la modificación del siguiente artículo de la normativa urbanística.

REDACCIÓN VIGENTE

2.- Título: DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO ESTRUCTURAL.

2.3.- Capítulo: Disposiciones (Estructural)

2.3.4.- Subcapítulo: CONDICIONES DE USO

Artículo 2.3.4.0.6.-Uso Industrial (I)

1.- A efectos de esta normativa, 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 espacios 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 que tienen consideración de Usos Específicos:

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.

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 email: oguvat.vblb@gmail.com

Cód. Validación: 3TKQ7SW73QGNF4MPDSC5RLQLD | Verificación: https://puebladeobando.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 18

Categoría B: Pequeña industria compatible con la 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 molesta para la vivienda: Se corresponde con aquellas industrias o almacenes que de acuerdo con LEY 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, 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 Insalubres y las 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 de 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 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 y Lavado: Instalaciones destinadas al suministro de combustibles líquidos: gasolina, gasoil, y lavado del automóvil.

Categoría E: Industrias en general: Se corresponde con aquellas industrias que con medidas correctoras adecuadas puedan incorporarse al conjunto urbano. En cualquier caso, del mismo modo que en categorías anteriores, quedan excluidas las Insalubres y Peligrosas con idénticas limitaciones, para éstas, establecidas en el anterior punto c.

Categoría F: Industrias Agropecuarias y de Extracción: Corresponden a aquellas industrias no situadas en Suelo Urbano debido a sus peculiares características.

Categoría G: Industria Insalubres 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.

3.- Las ubicaciones admisibles para los distintos usos serán conformes a las siguientes localizaciones: - Ubicación A : En edificios de viviendas.

- Ubicación B : En edificios independientes de los dedicados a vivienda y ubicados en zona residencial.

- Ubicación C : En zonas completamente edificadas con uso exclusivo industrial.

- Ubicación D: En Suelo No Urbanizable, en zonas lejanas del Suelo Urbano y Urbanizable, cumpliendo los preceptos de la Ley a tal efecto y de acuerdo con la Normativa específica establecida.

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

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 email: oguvat.vblb@gmail.com

Cód. Validación: 3TKQ7SW73QGNF4MPDSC5RLQLD | Verificación: https://puebladeobando.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 18

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.

CATEGORÍA	A		B			C		D		E	F	G
UBICACIÓN	A	B	A	B	C	B	C	B	C	C	D (1)	D
SUP. MAX (m2)	150	250	150	300	SL	1.000	SL	300	SL	SL	SL	SL
POT. MAX. (cv)	3	10	3	10	SL	10	SL	3	SL	SL	SL	SL

NOTAS:

- S.L.: Sin limitación.

- (1): Cumpliendo con lo dispuesto en la LSOTEX. (Prohibiciones y autorizaciones en S.N.U.)

- Las limitaciones establecidas en la tabla anterior, lo serán sin perjuicio de las establecidas específicamente en otros artículos 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 en las 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 período 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 cuanto a extensión, potencia, y en general a lo regulado por estas Normas.

4.1.- Capítulo: Generalidades (Detallado)

4.1.0.0.1.-Disposiciones Generales

1.- Las disposiciones de carácter general que se desarrollan en el subsiguiente articulado de este Capítulo definen las condiciones reguladoras de las edificaciones en todo el territorio municipal cualquiera que sea la clase de suelo en que se erijan, con las acotaciones y limitaciones que en cada caso se establezcan.

2.- Todas las edificaciones destinadas a los distintos usos autorizados por estas Normas, cumplirán además de las condiciones señaladas en ellas, todas y cada una de las determinaciones que se establecen en las Disposiciones Legales y Reglamentarias que les sean de aplicación.

3.- Sin perjuicio de la aplicación de la LEY 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y demás legislación concurrente, todas las actividades no residenciales que se desarrollen en Suelo Residencial Urbano, estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 email: oguvat.vblb@gmail.com

Cód. Validación: 3TKQ7SW73QGNF4MPDSC5RLQLD | Verificación: https://puebladeobando.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 18

a.- Nivel sonoro máximo de 50 db, medido con sonómetro escala A, a una distancia máxima de 10 metros de sus límites o en cualquier punto de la pieza habitable más próxima. La medición se efectuará en las condiciones de trabajo más desfavorables con las aberturas practicables del establecimiento abiertas, deduciéndose de la medición realizada el nivel sonoro del medio ambiente en el momento de la medición.

b.- No producirá vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.

c.- La potencia máxima a instalar será de 10 CV., en la que además de la licencia máxima municipal se exigirá la autorización administrativa de la Consejeria de Industria y Energía.

4.- Igualmente, sin perjuicio de la aplicación la LEY 16/2015 vigente y demás legislación concurrente, las actividades de carácter industrial que se desarrollen en Suelo Industrial, estarán sometidas a las siguientes:

a.- Nivel sonoro de igual sonoridad máxima permitida que en el número 2 de este artículo, debiendo de medirse desde la vivienda más próxima.

b.- Los humos máximos permitidos serán de 0,5 gr/m3, y sus vertidos de 10 mg/l.
c.- La potencia máxima a instalar, por parcela, será, según lo dispuesto en el artículo correspondiente de la presente Normativa.

5.- Cualquier actividad industrial que sobrepase las condiciones del número 4 de este artículo, así como aquellas otras de carácter agropecuario o de extracción que así lo demanden, se localizarán fuera del núcleo urbano y cumpliendo los mínimos de distancia señalados en la legislación sectorial, sujetándose además a lo establecido en estas Normas para actividades urbanísticas en Suelo No Urbanizable.

REDACCIÓN MODIFICADA

2.- Título: DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO ESTRUCTURAL.

2.3.- Capítulo: Disposiciones (Estructural)

2.3.4.- Subcapítulo: CONDICIONES DE USO

Artículo 2.3.4.0.6.-Uso Industrial (I)

1.- A efectos de esta normativa, 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 espacios 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.

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 email: oguvat.vblb@gmail.com

Cód. Validación: 3TKQ7SW73QGNF4MPDSC5RLQLD | Verificación: https://puebladeobando.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 18

2.- Se establecen dentro de este uso siete categorías que tienen consideración de Usos Específicos:

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 la 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 molesta para la vivienda: Se corresponde con aquellas industrias o almacenes que de acuerdo con LEY 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, 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 Insalubres y las 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 de 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 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 y Lavado: Instalaciones destinadas al suministro de combustibles líquidos: gasolina, gasoil, y lavado del automóvil.

Categoría E: Industrias en general: Se corresponde con aquellas industrias que con medidas correctoras adecuadas puedan incorporarse al conjunto urbano. En cualquier caso, del mismo modo que en categorías anteriores, quedan excluidas las Insalubres y Peligrosas con idénticas limitaciones, para éstas, establecidas en el anterior punto c.

Categoría F: Industrias Agropecuarias y de Extracción: Corresponden a aquellas industrias no situadas en Suelo Urbano debido a sus peculiares características.

Categoría G: Industria Insalubres 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.

3.- Las ubicaciones admisibles para los distintos usos serán conformes a las siguientes localizaciones: - Ubicación A : En edificios de viviendas.

- Ubicación B : En edificios independientes de los dedicados a vivienda y ubicados en zona residencial.

- Ubicación C : En zonas completamente edificadas con uso exclusivo industrial.

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 email: oguvat.vblb@gmail.com

Cód. Validación: 3TKQ7SW73QGNF4MPDSC5RLQLD | Verificación: https://puebladeobando.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 18

- Ubicación D: En Suelo No Urbanizable, en zonas lejanas del Suelo Urbano y Urbanizable, cumpliendo los preceptos de la Ley a tal efecto y de acuerdo con la Normativa específica establecida.

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~~.

CATEGORÍA	A		B			C		D		E	F	G
UBICACIÓN	A	B	A	B	C	B	C	B	C	C	D (1)	D
SUP. MAX (m2)	150	250	150	300	SL	1.000	SL	300	SL	SL	SL	SL
~~POT. MAX. (cv)~~	~~3~~	~~10~~	~~3~~	~~10~~	~~SL~~	~~10~~	~~SL~~	~~3~~	~~SL~~	~~SL~~	~~SL~~	~~SL~~

NOTAS:

- S.L.: Sin limitación.

- (1): Cumpliendo con lo dispuesto en la LSOTEX. (Prohibiciones y autorizaciones en S.N.U.)

- Las limitaciones establecidas en la tabla anterior, lo serán sin perjuicio de las establecidas específicamente en otros artículos 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 en las 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 período 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 cuanto a extensión, potencia~~, y en general a lo regulado por estas Normas.

4.1.- Capítulo: Generalidades (Detallado)

4.1.0.0.1.-Disposiciones Generales

1.- Las disposiciones de carácter general que se desarrollan en el subsiguiente articulado de este Capítulo definen las condiciones reguladoras de las edificaciones en todo el territorio municipal cualquiera que sea la clase de suelo en que se erijan, con las acotaciones y limitaciones que en cada caso se establezcan.

2.- Todas las edificaciones destinadas a los distintos usos autorizados por estas Normas, cumplirán además de las condiciones señaladas en ellas, todas y cada una de las

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 email: oguvat.vblb@gmail.com

Cód. Validación: 3TKQ7SW73QGNF4MPDSC5RLQLD | Verificación: https://puebladeobando.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 18

determinaciones que se establecen en las Disposiciones Legales y Reglamentarias que les sean de aplicación.

3.- Sin perjuicio de la aplicación de la LEY 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y demás legislación concurrente, todas las actividades no residenciales que se desarrollen en Suelo Residencial Urbano, estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

a.- Nivel sonoro máximo de 50 db, medido con sonómetro escala A, a una distancia máxima de 10 metros de sus límites o en cualquier punto de la pieza habitable más próxima. La medición se efectuará en las condiciones de trabajo más desfavorables con las aberturas practicables del establecimiento abiertas, deduciéndose de la medición realizada el nivel sonoro del medio ambiente en el momento de la medición.

b.- No producirá vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.

~~c.- La potencia máxima a instalar será de 10 CV., en la que además de la licencia máxima municipal se exigirá la autorización administrativa de la Consejería de Industria y Energía.~~

4.- Igualmente, sin perjuicio de la aplicación la LEY 16/2015 vigente y demás legislación concurrente, las actividades de carácter industrial que se desarrollen en Suelo Industrial, estarán sometidas a las siguientes:

a.- Nivel sonoro de igual sonoridad máxima permitida que en el número 2 de este artículo, debiendo de medirse desde la vivienda más próxima.

b.- Los humos máximos permitidos serán de 0,5 gr/m3, y sus vertidos de 10 mg/l.
c.- La potencia máxima a instalar, por parcela, será, según lo dispuesto en el artículo correspondiente de la presente Normativa.

5.- Cualquier actividad industrial que sobrepase las condiciones del número 4 de este artículo, así como aquellas otras de carácter agropecuario o de extracción que así lo demanden, se localizarán fuera del núcleo urbano y cumpliendo los mínimos de distancia señalados en la legislación sectorial, sujetándose además a lo establecido en estas Normas para actividades urbanísticas en Suelo No Urbanizable.

Esta modificación del PGM no conlleva la modificación de ningún plano.

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 email: oguvat.vblb@gmail.com

Cód. Validación: 3TKQ7SW73QGNF4MPDSC5RLQLD | Verificación: https://puebladeobando.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 18

5. TRAMITACIÓN

Tal y como se ha referido, el planeamiento actualmente en vigor en el municipio, consiste en un Plan General Municipal aprobado definitivamente mediante resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de 4 de abril de 2019 (DOE nº 165 de 27 de agosto de 2019).

Por tanto, de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la LOTUS:

"3. Podrán tramitarse y aprobarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo, aprobados antes de la entrada en vigor de esta ley, sin necesidad de su adaptación, de acuerdo con el siguiente régimen:

> *a) Podrá modificarse el planeamiento general y el planeamiento de desarrollo aprobado bajo la vigencia de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura, siempre que la ordenación prevista para el ámbito objeto de la modificación:*
>
> > *1.º) No suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución el planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas.*
> > *2.º) Resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural.*
> > *3.º) No impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor."*

El procedimiento para estas modificaciones será el previsto en la LOTUS, si bien en su tramitación no será exigible la distinción documental entre el PGM estructural y detallado, prevista en el artículo 46 de la LOTUS, pudiendo tramitarse como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación del instrumento vigente.

La aprobación definitiva de las determinaciones modificadas de ordenación estructural del planeamiento general corresponderá a la Comunidad Autónoma y las de carácter detallado al municipio. A estos efectos se entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas en el artículo 45 de esta ley. Cuando no sea posible deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma.

De acuerdo con la estructura del PGM de Puebla de Obando el artículo 2.3.4.0.6 forma parte de la ordenación estructural, y por tanto la competencia para aprobar definitivamente esta modificación del PGM recae sobre la Junta de Extremadura.

El procedimiento a seguir será el siguiente:

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 email: oguvat.vblb@gmail.com

Cód. Validación: 3TKQ7SW73QGNF4MPDSC5RLQLD | Verificación: https://puebladeobando.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 18

1. APROBACIÓN INICIAL (artículos 49.3 LOTUS y 121RPLANEX):

La modificación nº 2 del PGM habrá de ser **APROBADA INICIALMENTE** por el Pleno del Ayuntamiento de Puebla de Obando.

Una vez aprobado inicialmente el documento de modificación deberá someterse a:

a) **Información pública** por un periodo no inferior de **45 días** (art. 49.3.d y 57.5 LOTUS), la misma se llevará a cabo mediante la publicación de dicho acuerdo en el **DOE y en la sede electrónica de la administración competente para la tramitación**.

La publicación debe contener la siguiente información:

- Fecha del acuerdo.
- Objeto del mismo.
- Plazo de duración.
- Lugar donde se exhibirá la Modificación.
-

Durante la referida exposición al público, el proyecto diligenciado de la Modificación deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en el Ayuntamiento (art. 121.2.a del RPLANEX).

b) **Remisión potestativa a la Comisión de Coordinación Intersectorial** de acuerdo con la Ley 2/2018, de 14 de febrero, de Coordinación Intersectorial y de Simplificación de los Procedimientos Urbanísticos y de Ordenación del Territorio de Extremadura **o solicitud municipal de los informes de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados** (art. 49.3.e LOTUS), previstos legalmente como **preceptivos**, que **deberán ser emitidos en el plazo de 3 meses**, para que, si lo estiman pertinente, puedan comparecer en el procedimiento en orden a que hagan valer las exigencias que deriven de dichos intereses.

La Comisión de Coordinación Intersectorial comenzará su intervención tras la aprobación inicial y solicitará los informes sectoriales a los organismos afectados. Será el medio único a través del cual habrá de requerirse y facilitarse la documentación complementaria o aclaratoria en relación con la presente modificación.

En el caso que no se opte por la remisión a la Comisión de Coordinación Intersectorial, en el acuerdo de aprobación inicial se podrá renunciar expresamente al trámite de coordinación intersectorial establecido en la Ley 2/2018, de 14 de febrero, de coordinación intersectorial y de simplificación de los procedimientos urbanísticos y de ordenación del territorio de Extremadura.

Una vez decididos los informes necesarios y presentadas las copias, el Alcalde o el órgano en quien delegue debe solicitar los informes adjuntando copia del documento. La solicitud debe realizarse una vez aprobado inicialmente el documento de Modificación. Cuando la copia del documento se envíe en formato digital, debe adjuntarse un certificado del secretario municipal acreditando que se corresponde con el documento original. En este sentido, deberá requerirse informe de los siguientes organismos sectoriales afectados:

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 email: oguvat.vblb@gmail.com

Cód. Validación: 3TKQ7SW73QGNF4MPDSC5RLQLD | Verificación: https://puebladeobando.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 18

- ✓ *Consejería para la Transición Ecológica y Sostenibilidad.*
  - *Dirección General de Sostenibilidad.*
    - *Servicio de Prevención y Calidad Ambiental.*

2. APROBACIÓN PROVISIONAL (artículos 49.3.g LOTUS y 122 RPLANEX):

El Pleno del Ayuntamiento como órgano responsable de la tramitación, deberá resolver sobre la APROBACIÓN PROVISIONAL de la Modificación del PGM, una vez informen favorablemente los servicios técnicos del Ayuntamiento sobre el contenido de las posibles alegaciones que se hubiesen presentado y sobre los informes sectoriales que se hayan remitido durante el período de información pública. El documento deberá diligenciarse por la Secretaria Municipal con la fecha correspondiente.

Sólo será preceptivo nuevo trámite de información pública cuando la aprobación provisional modifique determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural. La nueva información pública se practicará por un período mínimo de 45 días (art. 122.2 RPLANEX), la misma se llevará a cabo mediante la publicación de dicho acuerdo en el DOE y en la sede electrónica de la administración competente para la tramitación.

3. APROBACIÓN DEFINITIVA (artículos 49.3.h y 58 LOTUS y 123 RPLANEX):

Una vez se haya realizado la tramitación expresada en la fase anterior y efectuada la Aprobación Provisional y, en su caso, sometida nuevamente a consultas e información pública, el Ayuntamiento deberá remitir el expediente administrativo completo y la documentación técnica a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio (CUOTEX) perteneciente a la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, al ser la Administración Autonómica la competente para la APROBACIÓN DEFINITIVA.

La CUOTEX puede realizar alguna de las siguientes actuaciones, de acuerdo con el artículo 58 LOTUS:

a. Aprobación definitiva de la modificación en los términos que viniera redactada.

b. Aprobación definitiva, a reserva de subsanación de deficiencias, cuando las modificaciones a introducir sean de alcance limitado y puedan subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el órgano promotor. La publicación de la aprobación definitiva se supeditará a la mera formalización documental de dicha corrección. La resolución puede delegar en un órgano subordinado, incluso unipersonal, la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos acordados.

c. Aprobación parcial de la modificación, cuando las objeciones a la aprobación definitiva afecte a áreas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el plan se pueda aplicar con coherencia. El área o determinaciones sobre las que existan objeciones, se quedarán en suspenso hasta su rectificación en los términos precisados en la resolución aprobatoria.

d. Suspensión de la aprobación definitiva de la modificación, por deficiencias expresamente señaladas, por incumplimiento de la legalidad vigente o por determinaciones contrarias al modelo territorial, que deberá subsanar el ayuntamiento sometiéndolo, en su caso, a nueva información pública.

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 email: oguvat.vblb@gmail.com

Cód. Validación: 3TKQ7SW73QGNF4MPDSC5RLQLD | Verificación: https://puebladeobando.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 18

e. Desestimación de la aprobación definitiva de la modificación cuando contenga determinaciones contrarias a la legislación urbanística o sectorial o a los instrumentos de ordenación territorial que, en todo caso, no puedan ser objeto de subsanación.

El incumplimiento de la subsanación de deficiencias de los apartados c) y d) del punto anterior, en los dos años siguientes a su evacuación determinará la caducidad del procedimiento, previa audiencia al ayuntamiento interesado.

Transcurridos dos años desde la comunicación de las deficiencias conforme al apartado b), la resolución quedará sin efecto, previa audiencia al Ayuntamiento.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en ejercicio de sus atribuciones observará las siguientes reglas en la evacuación de informes:

a) En los aspectos vinculantes se ceñirán a la supervisión jurídico-legal encomendada en esta ley.

b) En los aspectos no vinculantes sobre instrumentos de ordenación territorial o urbanística abordarán la supervisión jurídico-legal, con especial análisis de los aspectos que consideren relevantes.

Las decisiones de aprobación definitiva, sólo parcial, suspensión de dicha aprobación y desestimación de ésta deberán motivarse suficientemente.

Las decisiones de la administración autonómica sobre la aprobación definitiva nunca cuestionarán la interpretación del interés público municipal efectuada por el Municipio desde la representatividad que les confiere su legitimación democrática (art. 123.5 RPLANEX).

Si la decisión de la CUOTEX fuera la Aprobación Definitiva, se procederá a la **publicación en el DOE,** con indicación expresa de haberse procedido a su depósito en el Registro Administrativo de los Instrumentos de Planeamiento urbanístico de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio conforme determina el artículo 59 LOTUS.

La aprobación de la Modificación entrará en vigor al día siguiente de la publicación de la resolución de aprobación definitiva y de sus Normas Urbanísticas, en el DOE y tendrá una vigencia indefinida.

En La Roca de la Sierra, a 12 de julio de 2021.

Firmado digitalmente por GOMEZ DE LA PEÑA VILLALON JAVIER - 08853943R
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-08853943R, givenName=JAVIER, sn=GOMEZ DE LA PEÑA VILLALON, cn=GOMEZ DE LA PEÑA VILLALON JAVIER - 08853943R

Fdo. Javier Gómez de la Peña Villalón _arquitecto
Firmado electrónicamente

DURAN DEL VIEJO MARIA GUADALUPE - 08850144C

Fdo. Guadalupe Durán del Viejo _ asesora jurídica
Firmado electrónicamente

OTUDTS "Vegas Bajas y Lácara - Los Baldíos"

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO Y DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE vegas bajas y lácara – los baldíos
c. Hernán Cortés, 1. La Roca de la Sierra 06190 email: oguvat.vblb@gmail.com

Cód. Validación: 3TKQ7SW73QGNF4MPDSC5RLQLD | Verificación: https://pubbladeobando.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 18