# MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE PUEBLA DE SANCHO PÉREZ (Badajoz)

Situación: c/ Balneario El Raposo, sn. EL RAPOSO. Término municipal de Puebla de Sancho Pérez (Badajoz)

**PROMOTOR: BALNEARIO EL RAPOSO s.l.**

Mérida 31 MAR 2016




Arquitecto: **J. Jesús Martín Núñez**
nº colegiado: 574.163

12 DIC

## INDICE DE CONTENIDOS

**I. MEMORIA DESCRIPTIVA**

- **1.1. Agentes Intervinientes**
- **1.2. Objeto**
- **1.3. Planeamiento Vigente**
- **1.4. Normativa Urbanística Vigente**

**II. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

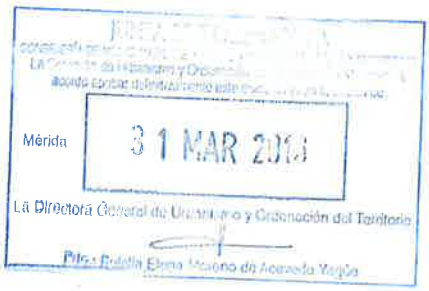
- **2.1. Memoria Informativa**
- **2.2. Memoria Justificativa**
- **2.3. Contenido de la Modificación**
- **2.4. Tramitación y Conclusión**

**III. ANEXOS**

- **3.1. Ficha Catastral 3918401QC3531N0002MF**

Mérida 31 MAR 2016
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

12 DIC


Mérida
31 MAR 2016
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

12 DIC 2017




# I. MEMORIA DESCRIPTIVA



12 DIC 2017

## 1.1. AGENTES INTERVINIENTES

### 1.1.1. PROMOTOR

| | | |
|---|---|---|
| **Promotor** | *Nombre* | Balneario **EL RAPOSO S.L** |
| | *CIF* | B-28023679 |
| | *Representante* | D. Gonzalo Cortés Moro. |
| | *NIF* | 34.774.648-M |
| | *Domicilio* | c/ Balneario El Raposo, sn°. El Raposo.<br>PUEBLA DE SANCHO PEREZ (BA). |

### 1.1.2. EQUIPO REDACTOR

| | | |
|---|---|---|
| **Arquitecto** | *Nombre* | **D. Juan Jesús Martín Núñez** |
| | *NIF* | 80.065.083-J |
| | *Domicilio* | C/ La Encina, 8. Zafra CP 06300 (Badajoz) |
| | *N° Colegiado* | 574.163 **COADE** (Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura) |
| | *N° Teléfono* | 633 110 173 |
| | *e-mail* | estudio@sbozaarquitectura.com |

## 1.2. OBJETO

La modificación propuesta consiste en crear un nuevo uso industrial, no previsto en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Puebla de Sancho Pérez, que se denominará "uso industrial Categoría H: pequeña industria compatible con el balneario El Raposo", consistente en la elaboración de plantas aromáticas para su posterior venta, para hacerlo compatible con la parcela clasificada como suelo urbano consolidado y calificada como **uso dotacional** de titularidad privada en el ámbito de actuación concreto de la presente modificación, esto es la zona donde se ubica el **Balneario El Raposo.**

El impacto medioambiental que produce la actividad que se pretende desarrollar, es considerado como inexistente, ya que se trata de un proceso natural. La actividad es iniciada con la recogida de las plantas existentes en el entorno (Cosecha) y/o con plantas recogidas en otras zonas, para su posterior elaboración y envasado del producto terminado. A continuación se hace una breve introducción del proceso de elaboración que comprende alguna de las plantas que se pretenden elaborar, en concreto la de té:

- MARCHITAMIENTO: Se inicia en el momento de la cosecha y tiene como finalidad reblandecer la hoja y hacerla maleable para poder enrollarla sin romperla.
- ENROLLADO: Las hojas se amasan con las palmas de las manos, para romper así las células de las hojas y así se liberar los aceites esenciales de la planta.
- FERMENTACIÓN: Se colocan las hojas sobre planchas inertes para que no contaminen el proceso con una atmósfera muy húmeda (90-95%) y a una temperatura constante de 22°. La temperatura en el interior de la masa de fermentación

Mérida 31 MAR 2018



12 DIC 2017

va subiendo hasta alcanzar un máximo y luego vuelve a bajar. Cuando alcanza la temperatura máxima es cuando hay que detener el proceso de fermentación.

- DESECACIÓN O SECADO: es la operación que tiene como finalidad detener la fermentación en el momento deseado, se realiza con unos ventiladores de aire caliente. En esta etapa hay que tener en cuenta dos parámetros: la temperatura de secado y la duración.

## 1.3. PLANEAMIENTO VIGENTE

Puebla de Sancho Pérez dispone en la actualidad de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (en adelante, NNSS), aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, el 5 de diciembre de 2002 y publicada, dicha aprobación, en el Diario Oficial de Extremadura de 12 de junio de 2003.

Según los datos disponibles obtenidos del SIGCAT de Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo del Gobierno de Extremadura, en la actualidad se encuentra en trámite el Plan General Municipal, sin que se hayan formulado avances de planeamiento ni se haya adoptado aún acuerdo de aprobación inicial.

Dichas Normas Subsidiaras han sido objeto de las modificaciones que a continuación se recogen:

| Modificación | Objeto | Aprobación definitiva | Publicación DOE |
|---|---|---|---|
| **M.001** | Reclasificación de SNU a S. Urbanizable, de terrenos sitos al Sureste del casco urbano | 30/09/2005 | 4/03/2011 |
| **M.003** | Reducción de la superficie del sector industrial SAU P-I y modificación del artículo 243 de las NUR. | 30/11/2006 | 25/04/2007 |
| **M.004** | Redelimitación de la Unidad de Ejecución nº 2. | 23/06/2006 | 15/06/2011 |
| **M.005** | Reordenación de la Unidad de Ejecución nº 6 y ampliación de la misma mediante la reclasificación de terrenos de Suelo no Urbanizable a Suelo Urbano No Consolidado al norte del casco urbano | 01/02/2007 | 14/06/2007 |
| **M.006** | Reclasificación de Suelo no Urbanizable a Suelo Urbanizable creándose la Unidad de Ejecución nº 12 | 13/09/2007 | 27/02/2009 |
| **M.009** | Reclasificación de SNU a SUB de uso industrial, con objeto de ampliar en polígono industrial "Los Caños" | 28/06/2012 | 24/10/2013 |
| **M.010** | Modificación del artículo 280 de las NUR con objeto de permitir actividades sociales en terrenos junto a la Ermita | 26/11/2009 | 11/05/2010 |
| **M.012** | Reclasificación de Suelo No Urbanizable Común y parte de Protegido grado 1 a Suelo Urbanizable de uso industrial creando el Sector la Hermosa y homologación del mismo. | 26/11/2009 | 28/01/2011 |
| **M.015** | Reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable de uso residencial de terrenos junta a las traseras de C/ Soto y C/ Iglesia | 31/05/2012 | 08/12/2012 |
| **M.016** | Modificación del artículo 248 de las NUR en lo referente a parcela mínima de Suelo No Urbanizable | 15/07/2010 | 09/08/2010 |
| **M. 017** | Modificación del artículo 282 de la normativa urbanística | 17/05/2010 | 23/07/2012 |

Se han aprobado los siguientes Instrumentos de desarrollo de las NNSS.

**Planes Parciales:**

| Plan Parcial | Objeto | Aprobación definitiva | Publicación DOE |
|---|---|---|---|
| **PP.001** | Desarrollo del sector industrial SAU P-I | 29/01/2009 | 20/06/2009 |

Mérida 31 MAR 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio



12 DIC 2017

**Estudios de Detalle:**

| Estudios de Detalle | Objeto | Aprobación definitiva | Publicación DOE |
|---|---|---|---|
| **ED. 001** | Creación de un nuevo vial en solar sito en C/ Cuartel de la Guardia Civil, nº 15 | 07/06/2006 | 15/07/2006 |
| **ED. 002** | Apertura de nuevo vial para facilitar acceso a Crta. de Medina, en solar sito en Crta. de Medina s/n | 07/06/2006 | 15/07/2006 |
| **ED. 004** | Creación de nuevo vial de propiedad privada entre C/ Morena, nº 2 y Pº de Extremadura | 30/07/2007 | 20/09/2007 |
| **ED. 005** | Reordenación de volúmenes en solar sito en Crta. de medina necesarios para acceder a la UA-14 | 29/10/2008 | 27/11/2008 |
| **ED. 006** | Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución nº 6 | 20/01/2010 | 27/10/2011 |

## 1.4.NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (en adelante TRLS).

-Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LSOTEx).

-Reglamento de Planeamiento de Extremadura Decreto 7/2007 de 23 de enero (en adelante RPEx)

-Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Puebla de Sancho Pérez (en adelante NNSS)

-Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

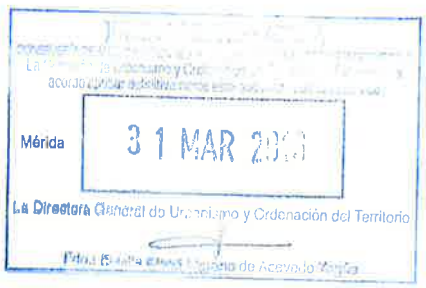
Zafra, noviembre de 2017

El Arquitecto
J. Jesús Martín Núñez

Mérida 31 MAR 2017



12 DIC 2017




# II. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA



12 DIC 2017

## 2.1.MEMORIA INFORMATIVA

### 2.1.1.- DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

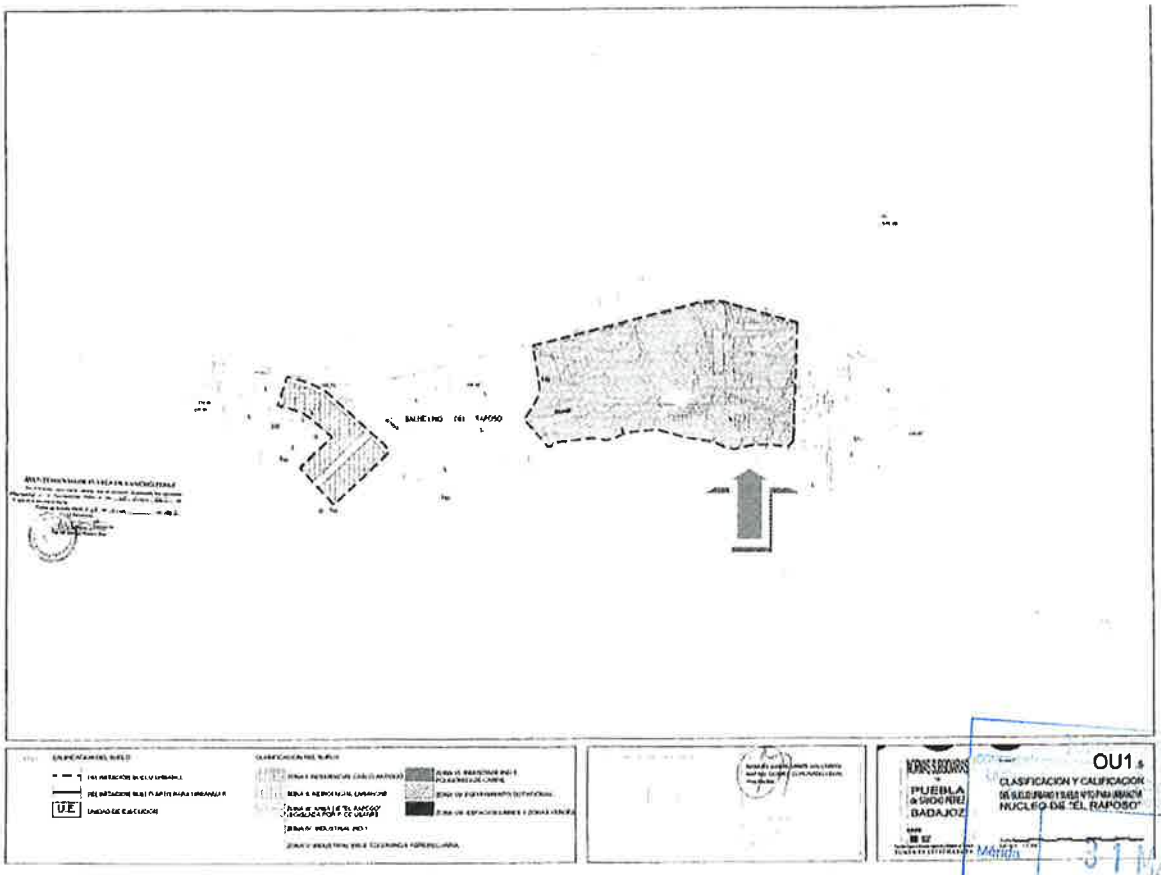
Puebla de Sancho Pérez dispone en la actualidad de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, el 5 de diciembre de 2002 y publicada, dicha aprobación, en el Diario Oficial de Extremadura de 12 de junio de 2003.

Las NNSS de Puebla de Sancho Pérez, no se encuentran adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la LSOTEX, por lo que su aprobación definitiva corresponderá a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de conformidad al 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 de Extremadura.

### 2.1.2- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La modificación que se plantea afecta a los terrenos situados al sureste del municipio concretamente a la **parcela de uso dotacional** donde se ubica el balneario El Raposo, clasificada como suelo urbano consolidado y calificada como uso dotacional. La superficie afectada por la presente propuesta es aproximadamente de **56.747,00 m²**, según consta en la ficha catastral (**3918401QC3531N0002MF)** que se aportan como **anexo nº1.**

Las parcela afectada por la modificación que se plantea se recoge en el plano **OU1.5** de las NNSS de Puebla de Sancho Pérez






12 DIC 2017

### 2.1.3 OBJETIVO Y FINALIDAD.

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.

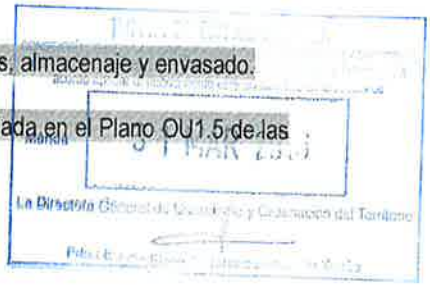
Este artículo distingue en su apartado 3, cuatro situaciones en relación a las ubicaciones admisibles para los distintos usos industriales previstos. En este apartado se recoge un cuadro en el que se establecen las localizaciones donde pueden implantarse las categorías de uso industrial. Con el objeto 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.(grafiada en el Plano OU1.5 de las NNSS de Puebla de Sancho Pérez)





12 DIC 2017

- 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 7ª: 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.

## 2.2.MEMORIA JUSTIFICATIVA

La innovación propuesta no afecta a ninguna de las circunstancias recogidas en el artículo 6 de las Normas urbanísticas de las NNSS de Puebla de Sancho Pérez por el que se deba proceder a una revisión del mismo.

La presente innovación tampoco se incluye entre los supuestos de revisión de los planes de ordenación urbanística establecidos en el artículo 81 de la LSOTEx y 103 del RPEx.

Por lo dicho la innovación propuesta tiene el carácter de Modificación, de acuerdo con el contenido del artículo 82 y lo establecido en el artículo 104 RPEx, así como a lo dispuesto en el artículo 7 de las Normas urbanísticas de las NNSS.

La modificación afecta a la Ordenación estructural de las NNSS, al proponerse cambios respecto a la compatibilidad de usos, que se recogen como determinaciones que afectan a la ordenación de carácter estructural de los Planes Generales Municipales en los artículos 70.1.d de la LSOTEx y 25.4 de RPEx.

La presente propuesta no tiene por objeto ninguno de los supuestos establecidos en el 105 de RPEx por lo que no es necesario justificar los extremos previstos en dicho artículo.

La presente Memoria Informativa y Justificativa desarrolla el contenido establecido en el artículo 80 de la LSOTEx y 106 del RPEx:

Al no suponer la Modificación un aumento del aprovechamiento lucrativo, no es necesario incrementar las reservas dotacionales en la zona, por tanto, no resulta de aplicación lo dispuesto en los artículos 27 al 30 del RPEx ni 103 al 105 del mismo. De igual forma, la presente Modificación no se ve afectada por el contenido de los artículos 74, ni 80, apartados 2, 3 y 4 de la LSOTEx, cumpliendo las reglas establecidas en el artículo 80.5.a) del mismo Texto Legal.

La justificación del no incremento del aprovechamiento lucrativo se justifica en la limitación de la compatibilidad del uso industrial propuesto con el dotacional en la parcela donde se ubica el Balneario El Raposo, al 3% de la edificabilidad total de la mencionada zona, al tratarse de una parcela de uso dotacional, de titularidad privada, de conformidad con lo dispuesto en el Anexo I, epígrafe 2.4, del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, la edificabilidad correspondiente a la misma consumirá aprovechamiento, por ello, cualquier compatibilidad de uso con la misma, no incrementará el aprovechamiento ya previsto para la misma, al computarse dentro del asignado por las NNSS para el uso dotacional."

El artículo 80.5.b) de la LSOTEx, exige que las innovaciones de los instrumentos de planeamiento justifiquen "...expresa y concretamente, cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el artículo 5...".

Mérida 21 MAR 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio



12 DIC 2017

Dentro de los fines de la actuación pública de carácter urbanístico establecido en el artículo 5 de LSOTEx, la modificación planteada pretende:

a) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, en sus distintas circunstancias, al interés general definido en la Ley y la ordenación territorial y urbanística.

b) Vincular la utilización del suelo, en coherencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, a los destinos públicos o privados congruentes con la calidad del medio urbano o natural.

A este respecto, cabe señalar que la modificación planteada viene a mejorar el servicio que ofrece el uso dotacional concreto desarrollado en el ámbito objeto de la misma, la actividad del balneario se verá completada con la posibilidad de usar y ofrecer sus propios productos (Plantas Aromáticas) al público en general, mejorando el servicio previsto para el uso dotacional que por sus características puedan requerir ser completados con otros usos que no sean propiamente el dotacional, atendiendo a las demanda del uso que se pretende complementar, sin causar disfuncionalidades y justificando la previsión recogida en el artículo 24 de la Ley 6/1994, de 24 de noviembre, de balnearios y de aguas minero-medicinales y/o termales que establece que *"Los establecimientos balnearios podrán disponer de instalaciones industriales, hoteleras, de ocio y demás complementarias que tengan por objetivo la prestación de servicios distintos a los propios y específicos de los establecimientos balnearios regulándose dichas instalaciones por su legislación específica"*.

En el dotacional privado Balneario El Raposo, se amplía la compatibilidad únicamente con uso de industria de categoría H, definida como pequeña industria de almacenaje y envasado de forma que pueda complementar al uso característico, pero sin desvirtuar el uso principal, coadyuvando a los fines dotacionales previstos.

En general, la introducción de dicho uso como compatible, supone una contribución relevante al cumplimiento del fin de la actuación pública contemplado en el artículo 4, letra h) de la LSOTEx, puesto que, mediante la eliminación de los obstáculos normativos existentes para la implantación del uso industrial categoría H. se están fomentando las actividades productivas y generadoras de empleo estable, que contribuyen de manera directa e indispensable al desarrollo económico y social, equilibrado y sostenible del municipio.

Por lo expuesto anteriormente se justifica también que con la Modificación pretendida no se alteran las directrices de ocupación del territorio.

La presente propuesta no afecta a lo establecido en el artículo 82.6 de la LSOTEx.

En cuanto a la Evaluación Medioambiental, si la modificación propuesta se encuentra entre los supuestos en que debe someterse a evaluación ambiental estratégica, se tramitará de conformidad con lo dispuesto en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y a su normativa de desarrollo.




## 2.3.CONTENIDO DE LA MODIFICACION

DOCUMENTACIÓN AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN

En **negrita** se resaltan los cambios propuestos.

| Título IV. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO. CAPÍTULO V. Condiciones de uso. | |
|---|---|
| Estado actual | Estado modificado |
| Artículo 144. Uso Industrial.<br><br>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 transformaciones de primeras materias, así como la preparación para posterior transformaciones, incluso envasaje, transporte y distribución. | Artículo 144. Uso Industrial.<br><br>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 transformaciones de primeras materias, así como la preparación para posterior transformaciones, incluso envasaje, transporte y distribución. |



12 DIC 2017

| | |
|---|---|
| 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. | 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: | 2.- Se establecen dentro de este uso **ocho** categorías: |
| *Categoría A: Talleres artesanales:<br>Comprende las actividades de artes y oficios que puedan situarse en o entre los edificios destinados a uso residencial po no entrañar molestias, y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen. | *Categoría A: Talleres artesanales:<br>Comprende las actividades de artes y oficios que puedan situarse en o entre los edificios destinados a uso residencial po no entrañar molestias, y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen. |
| *Categoría B: Pequeña industria compatible con la vivienda:<br>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 B: Pequeña industria compatible con la vivienda:<br>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:<br>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 las Peligrosas, que o 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 C: Industria incómoda para la vivienda:<br>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 las Peligrosas, que o 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:<br>Comprende a los edificios e instalaciones dedicados a la estancia, cuidado y mantenimiento de los vehículos. Se distinguen los siguientes tipos diferenciados:<br>*Garaje-aparcamiento:<br>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. | *Categoría D: Garajes-aparcamientos, Servicios de Automóvil y Estaciones de Servicio:<br>Comprende a los edificios e instalaciones dedicados a la estancia, cuidado y mantenimiento de los vehículos. Se distinguen los siguientes tipos diferenciados:<br>*Garaje-aparcamiento:<br>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:<br>Los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles, incluso los servicios de lavado y engrase.<br>* Estaciones de Servicio:<br>Instalaciones destinadas al suministro de combustibles líquidos: gasolina, gasoil. | *Talleres de automóviles:<br>Los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles, incluso los servicios de lavado y engrase.<br>* Estaciones de Servicio:<br>Instalaciones destinadas al suministro de combustibles líquidos: gasolina, gasoil. |
| * Categoría E: Industrias en general:<br>Se corresponde con aquellas industria 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 estas, establecidas en el punto c. | * Categoría E: Industrias en general:<br>Se corresponde con aquellas industria 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 estas, establecidas en el punto c. |
| * Categoría F: Industrias Agropecuarias y de Extracción:<br>Corresponden a aquellas industrias no situadas en Suelo Urbano debido a sus pecullares características. | * Categoría F: Industrias Agropecuarias y de Extracción:<br>Corresponden a aquellas industrias no situadas en Suelo Urbano debido a sus peculiares características. |
| * Categoría G: Industria Nocivas y Peligrosas:<br>Son las definidas de éste modo por la Ley, y cumplirán con los requisitos de ubicación que la misma exige para cada caso. | * Categoría G: Industria Nocivas y Peligrosas:<br>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:<br>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: | 3.- Las ubicaciones admisibles para los distintos usos serán conformes a las siguientes localizaciones: |
| * Situación A:<br>En edificios de viviendas. | * Situación A:<br>En edificios de viviendas. |
| * Situación B:<br>En edificios independientes de los dedicados a vivienda y ubicados en zona residencial. | * Situación B: |
| * Situación C:<br>En zonas completamente edificadas con uso exclusivo industrial. | |

Mérida 31 MAR 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Diego Urbano de Acevedo Yanes



12 DIC 2017

*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 especifica 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.

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) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SITUACION | A | B | A | B | C | B | C | B | C | C | D(I) | D |
| SUP. MAX (M²) | 150 | 250 | 150 | 300 | S.L | 1000 | S.L | 300 | S.L | S.L | S.L | S.L |
| POT. MAX (CV) | 3 | 10 | 3 | 10 | S.L | 10 | S.L | 3 | S.L | S.L | S.L | S.L |

NOTAS.
*S.L.: Sin limitación.
*(I) : Cumpliendo lo dispuesto en el art. 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 especificamente en el artículo 138 de la presente normativa, primando en caso de conflicto la más restrictiva.
5.-...

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 especifica 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SITUACION | A | B | A | B | C | B | C | B | C | C | D(I) | D | E |
| SUP. MAX (M²) | 150 | 250 | 150 S.L | | 300 | 1000 | S.L | 300 | S.L | S.L | S.L | S.L | (3%) |
| POT. MAX (CV) | 3 | 10 | 3 S.L | | 10 | 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 art. 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 especificamente en el artículo 138 de la presente normativa, primando en caso de conflicto la más restrictiva.

5.- ...

TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA. SECCIÓN 7.: ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA VII: EQUIPAMIENTO DOTACIONAL

| Estado actual | Estado modificado |
|---|---|
| Artículo 203: Condiciones de Usos Pormenorizados.<br><br>1.- Los Equipamientos Dotacionales 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 tras pertinente justificación por el Ayuntamiento, podrá cambiarse en cualquier zona normativa, la ordenanza de una parcela, por la de Equipamiento dotacional, con excepción de aquellos terrenos que se encuentren ubicados en las Ordenanzas particulares de Zona VIII. Espacios Libres y Zona Verde.<br><br>2.- El uso de Equipamiento Dotacional incluye los siguientes tipos:<br><br>1. Comunitario:<br><br>A.- Centros Docentes.<br>B.- Deportivo.<br>C.- Social.<br>C.1.- Sanitario.<br>C.2.- Cultural.<br>C.3.- Religioso.<br>C.4.- Asistencial.<br><br>2. Institucional.<br><br>3. Servicios Técnicos, Transportes y Comunicaciones.<br><br>4. Diversos.<br><br>3.- Se permite el uso Residencial Unifamiliar en el tipo Comunitario, | Artículo 203: Condiciones de Usos Pormenorizados.<br><br>1.- Los Equipamientos Dotacionales 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 tras pertinente justificación por el Ayuntamiento, podrá cambiarse en cualquier zona normativa, la ordenanza de una parcela, por la de Equipamiento dotacional, con excepción de aquellos terrenos que se encuentren ubicados en las Ordenanzas particulares de Zona VIII. Espacios Libres y Zona Verde.<br><br>2.- El uso de Equipamiento Dotacional incluye los siguientes tipos:<br><br>1. Comunitario:<br><br>A.- Centros Docentes.<br>B.- Deportivo.<br>C.- Social.<br>C.1.- Sanitario.<br>C.2.- Cultural.<br>C.3.- Religioso.<br>C.4.- Asistencial.<br><br>2. Institucional.<br><br>3. Servicios Técnicos, Transportes y Comunicaciones.<br><br>4. Diversos.<br><br>3.- Se permite el uso Residencial Unifamiliar en el tipo Comunitario, |

Mérida 31 MAR 20[illegible]
La Directora General de [illegible] del Territorio



12 DIC 2017

| | |
|---|---|
| autorizándose una vivienda para guarda para cada Equipamiento Comunitario.<br><br>4.- Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo. | autorizándose una vivienda para guarda para cada Equipamiento Comunitario.<br><br>**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.**<br><br>5.- Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo. |

Se incluyen como Anexo, las páginas vigentes y modificadas de las normas urbanísticas de las NNSS afectadas por la presente propuesta.

Concretamente se ven afectadas por la Modificación el artículo 144.2, 3 y 4 (pág. 83) y el artículo 203.3 (pág.129) de las normas urbanísticas reguladoras de las NNSS de Puebla de Sancho Pérez.

No se aporta documentación gráfica refundida, pues con la presente propuesta no se modifican los Planos de las NNSS.

## 2.4.- TRAMITACIÓN Y CONCLUSIÓN

El artículo 80 de la LSOTEx regula el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes de Ordenación Urbanística, estableciendo en su apartado 1 que "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".

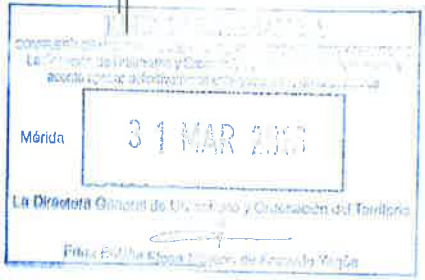
Esta actuación se ajusta a los objetivos establecidos para las modificaciones de planeamiento, tanto por las NNSS como por la LSOTEX y el RPEx.

Puesto que Puebla de Sancho Pérez no tiene no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la LSOTEx, hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia para aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en la Comisión de Urbanismo y Ordenación territorial de Extremadura.

Esta actuación se ajusta a los objetivos establecidos para las modificaciones de planeamiento, tanto por las NNSS como por la LSOTEx y el RPEx.

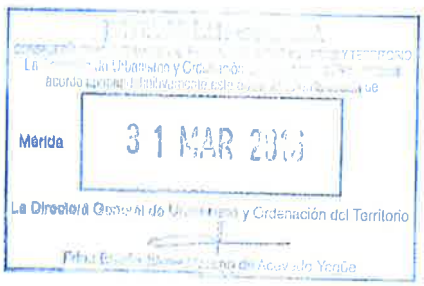
Zafra, noviembre 2017

El Arquitecto
J. Jesús Martín Núñez






12 DIC 2017




# III. ANEXOS



12 DIC

AYUNTAMIENTO DE PUEBLA DE SANCHO PEREZ

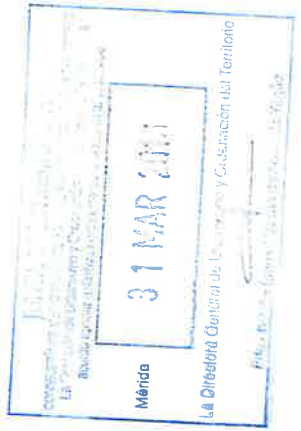
DILIGENCIA, para hacer constar que el presente documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno el día 27 JUNIO 2002 de lo que yo la Secretaria doy fé.

Puebla de Sancho Pérez, a 17 de JULIO de 2002

La Secretaria,

Fdo. Mª Dolores Romero Díaz




12 DIC 2017

LEYENDA:

CALIFICACION DEL SUELO.

DELIMITACION SUELO URBANO.

DELIMITACION SUELO APTO PARA URBANIZAR.

U.E. UNIDAD DE EJECUCION.

CLASIFICACION DEL SUELO.

ZONA I: RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO.

ZONA II: RESIDENCIAL ENSANCHE.

ZONA III: AREA DE "EL RAPOSO". LEGISLADA POR P. DE USAGRE.

ZONA IV: INDUSTRIAL IND-1.

ZONA V: INDUSTRIAL IND-2: TOLERANCIA AGROPECUARIA.

ZONA VI: INDUSTRIAL IND-3. POLIGONO LOS CAÑOS.

ZONA VII: EQUIPAMIENTO DOTACIONAL.

ZONA VIII. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

GRADO DE DISTRIBUCION DE HOJAS

Equipo Redactor:

MANUEL CABALGANTE C
RAFAEL GOMEZ-CORON
Arquitectos.

Fecha entrada pública:

Fecha de Redacción:

Formulación:

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.

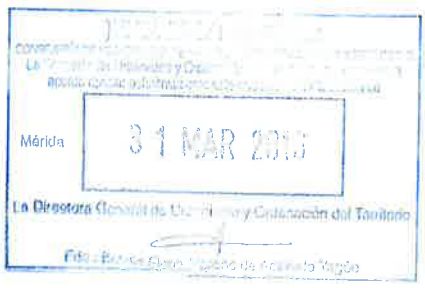
4.- Por no entenderse conveniente la absoluta separación de las actividades industriales y residenciales, ni creer posible conseguir en su totalidad la mencionada separación, en el siguiente cuadro (para una mayoría de los casos) se regulan estos usos en sus distintos grados de tolerancia y compatibilidad, 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) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SITUACION | A | B | A | B | C | B | C | B | C | C | D(I) | D |
| SUP. MAX ($M^2$) | 150 | 250 | 150 | 300 | S.L | 1000 | S.L | 300 | S.L | S.L | S.L | S.L |
| POT. MAX (CV) | 3 | 10 | 3 | 10 | S.L | 10 | S.L | 3 | S.L | S.L | S.L | S.L |

NOTAS.
*S.L.: Sin limitación.
*(I) : Cumpliendo lo dispuesto en el art. 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.






12 DIC 2017

*** 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SITUACION | 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 art. 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.

Málaga 31 MAR 2017



DIC 2017

4. Diversos.

3.- Se permite el uso Residencial Unifamiliar en el tipo Comunitario, autorizándose una vivienda para guarda para cada Equipamiento Comunitario.

4.- Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en ese artículo.

**Artículo 204: Condiciones de edificación.**

1. Parcelación:

* Parcela existente:

Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

* Parcela Mínima:

- Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

| | |
|---|---|
| Fachada: | 6,00 m. |
| Fondo: | 8,00 m. |
| Superficie: | 100,0 m2. |
| Dimensión mínima entre linderos: | 5 m. |

2.- Tipología edificatoria:

Edificación de Línea alineada a vial entre medianeras, Edificación Aislada y Edificación Abierta (Art. 95 de las presentes Normas).

3.- Implantación

* Ocupación:

La edificación podrá ocupar como máximo el 100% de la superficie del solar edificable en planta baja y el 85% en el resto de plantas.

* Profundidad edificable

Se podrá edificar todo el fondo de parcela

* Alineaciones, retranqueos y separación a linderos.

Mérida 31 MAR 2017



12 DIC 2017

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.

**Artículo 204: Condiciones de edificación.**

1. Parcelación:

* Parcela existente:

Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

* Parcela Mínima:

- Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

| | |
|---|---|
| Fachada: | 6,00 m. |
| Fondo: | 8,00 m. |
| Superficie: | 100,0 m2. |
| Dimensión mínima entre linderos: | 5 m. |

2.- Tipología edificatoria:

Edificación de Línea alineada a vial entre medianeras, Edificación Aislada y Edificación Abierta (Art. 95 de las presentes Normas).

3.- Implantación

* Ocupación:

La edificación podrá ocupar como máximo el 100% de la superficie del solar edificable en planta baja y el 85% en el resto de plantas.

* Profundidad edificable

Se podrá edificar todo el fondo de parcela

* Alineaciones, retranqueos y separación a linderos.

Memoria 31 MAR 2017
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

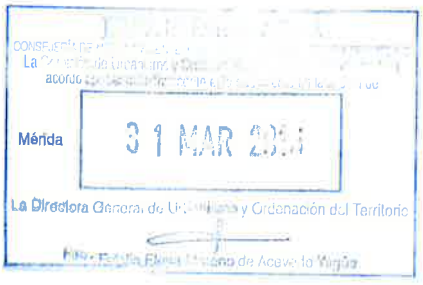
## INDICE DE CONTENIDOS

I. RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERISTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN

II. EXTRACTO EXPLICATIVO DE SUS POSIBLES ASPECTOS AMBIENTALES

Mérida 31 MAR 2021
La Directora General de [illegible] y Ordenación del Territorio

12 DIC 2017




# I. RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERISTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN



12 DIC 2017

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.(grafiada 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.

Mérida 31 MAR 2017



12 DIC 2017

Título V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO, Capítulo II. Ordenanzas particulares de cada Zona. Sección 7ª: 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.

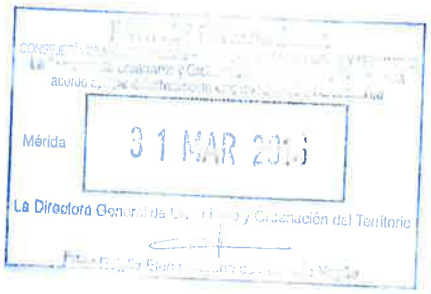
De conformidad con lo previsto en el artículo 141 de las de las citadas Normas Urbanísticas, la complementariedad de un uso respecto al principal no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, debiendo cumplirse tanto lo recogido en dicho artículo, como en el 144 en que establece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

Zafra, noviembre 2017

El Arquitecto
J. Jesús Martín Núñez

Mérida 31 MAR 2018
12 DIC 2017




## II. EXTRACTO EXPLICATIVO DE SUS POSIBLES ASPECTOS AMBIENTALES



12 DIC 2017

Se adjunta comunicado de no sometimiento emitido por D.Pedro Muñoz Barco, Director General de Medio Ambiente "CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLITICAS AGRARIAS Y TERRITORIO. JUNTA DE EXTREMADURA" con fecha de 10 de agosto de 2015.

JUNTA DE EXTREMADURA

AYUNTAMIENTO DE PUEBLA DE SANCHO PEREZ
ENTRADA
Nº 2015100000001303
25/08/15 11:18:31

Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio

*Dirección General de Medio Ambiente*

Avda. de Luis Ramallo, s/n
06800 MÉRIDA
Teléfono 924 00 20 00
Fax 924 93 00 54

**AYUNTAMIENTO**
**06310 – PUEBLA DE SANCHO PÉREZ**

**N/Ref.:** MRH
**Expte.:** IA15/1025
**Asunto.:** Comunicado de no sometimiento

En relación con el escrito de fecha de registro único de la Junta de Extremadura, 3 de agosto de 2015, relativo a la **Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Puebla de Sancho Pérez**, consistente en la creación de un nuevo uso industrial, denominado categoría H: pequeña industria, compatible con el Suelo Urbano Consolidado y calificada como uso dotacional de titularidad privada en el ámbito de actuación de la zona donde se ubica el balneario de "El Raposo", se informa que **no está sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica** por parte de la Dirección General de Medio Ambiente, al tratarse de una actividad que no se encuentra dentro del ámbito de aplicación de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental* ni de la *Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura*, por entender que dicha Modificación Puntual no establece el marco para la futura autorización de proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria y considerando que no se derivarán efectos significativos sobre el medio ambiente.

Asimismo, se emite este comunicado sin perjuicio del cumplimiento de aquellos otros requisitos legal o reglamentariamente exigidos.

Mérida, 10 de agosto de 2015

**EL DIRECTOR GENERAL DE MEDIO AMBIENTE**

Dirección Gral de Medio Ambiente

**Fdo: Pedro Muñoz Barco**

JUNTA DE EXTREMADURA
REGISTRO ÚNICO
Salida Nº 2015208100011506
19/08/2015 12:47:04

Mérida 31 MAR

12 DIC 2017




12 DIC 2017

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
# BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
## Municipio de PUEBLA DE SANCHO PEREZ Provincia de BADAJOZ

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**
**3918401QC3531N0002MF**

## DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
DS RAPOSO EL 44 Es:1 Pl:00 Pt:02
06392 PUEBLA DE SANCHO PEREZ [BADAJOZ]

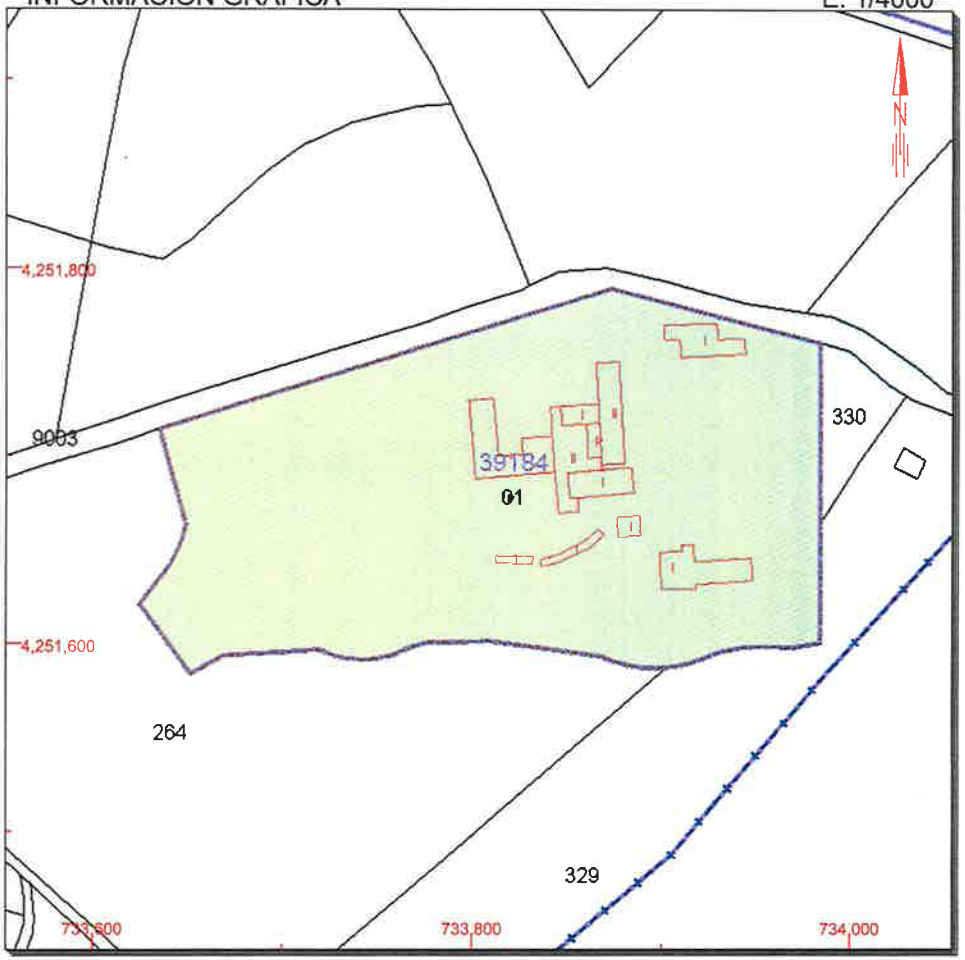
USO LOCAL PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1940
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 360

## DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
DS RAPOSO EL 44
PUEBLA DE SANCHO PEREZ [BADAJOZ]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 5.514
SUPERFICIE SUELO [m²]: 56.747
TIPO DE FINCA: [division horizontal]

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/4000




**Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.**

734,000 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

Miércoles , 1 de Abril de 2015

CONSULTA
31 MAR 2015
12 DIC 2017