

Expte. 4/2016



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado... *iniciada hasta* por el
Ayuntamiento Pleno el día *30/5/2016*

El secretario,



Ayuntamiento de Umbrete

MODIFICACIÓN 7ª DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL A LA L.O.U.A. DEL MUNICIPIO DE UMBRETE PARA LA MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 70 Y 116 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

**D. LUIS ALFONSO MIR ÁLVAREZ, ARQUITECTO MUNICIPAL.
AYUNTAMIENTO DE UMBRETE
MAYO 2016**



Ayuntamiento de Umbrete

Delegación Municipal de Urbanismo

1. INTRODUCCIÓN.

Por encargo del Ayuntamiento de Umbrete, con CIF: P-41.094.400-D y domicilio en Plaza de la Constitución nº 8, representado por el Sr. Alcalde Presidente D. Joaquín Fernández Garro, se redacta "Modificación 7ª de la Adaptación Parcial del Planeamiento General a la LOUA de 16 de Abril de 2009 en Umbrete para la Modificación de los Artículos 70 y 116 de la Normativa urbanística".

Este Proyecto ha sido redactado por Luis Alfonso Mir Álvarez, Arquitecto Municipal.

2. PLANEAMIENTO VIGENTE.

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Umbrete es el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias, aprobadas por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 27 de Abril de 2001. Asimismo, el Ayuntamiento aprobó con fecha 16 de Abril de 2009, la Adaptación Parcial a la LOUA en cumplimiento de lo establecido en el Decreto 11/2008, adaptando su clasificación original al estado actual del planeamiento.

3. OBJETO DEL PROYECTO.

3.1 Antecedentes.

La Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Umbrete, con fecha 6 de Abril de 2006, acordó la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas, para el uso de estaciones de servicios del suelo incluido Industrial en "La Era Empedrada" de Umbrete, en base a la facultad que confiere a las Administraciones competentes el Artículo 27 de la LOUA.

El título VI de las Normas Urbanísticas del documento de Revisión del PGOU (Aprobado provisionalmente con fecha 4 de mayo de 2011 por el Pleno del Ayuntamiento y publicado el 4 de junio de 2011 por lo tanto no se encuentra vigente) engloba las Estaciones de Servicio como una categoría del uso global Terciario:

"Es aquel servicio donde se expendan al público combustibles hidrocarburos, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos. Su implantación será incompatible en zonas de uso global Residencial, siendo necesaria para su ubicación una distancia mínima a usos residenciales de 500 metros". (Artículo 6.5.1.).

3.2 Justificación urbanística.

Se justifica urbanísticamente por tanto la necesidad de redacción de la presente modificación de la Normativa Urbanística general atendiendo a la determinación de la corporación municipal de considerar a las Estaciones de Servicio un uso incompatible con el Suelo Urbano.

La modificación no afecta a las determinaciones de carácter estructural (Art. 10 de la LOUA), y tal como establece el artículo 31.1 de la LOUA, será el municipio el órgano competente para su formulación y aprobación.



Ayuntamiento de Umbrete

Delegación Municipal de Urbanismo

3.3 Objeto del proyecto.

El objeto fundamental del presente proyecto la modificación de los artículos 70 y 116: "Artículo 70.- Uso Industrial", del Capítulo IV del Título II y "Artículo 116.- Condiciones de uso", del Capítulo IX del Título III, de la Normativa urbanística de la Adaptación Parcial a la LOUA, con el propósito de prohibir la implantación de Estaciones de Servicio en suelo clasificado como urbano.

También será objeto puntual de esta modificación la actualización de la referencia normativa en materia de medio ambiente referida en el propio artículo 70, sustituyendo la referencia al Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas por la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

A continuación, se expone la nueva redacción de los artículos afectados por el presente documento urbanístico:

Artículo 70.- Uso Industrial. (O.E.)

1. Definición:

A efectos de estas Normas, se define como uso Industrial, el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones, que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como la preparación para posteriores transformaciones, incluso envasaje, transporte y distribución.

Se incluye 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 mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.

2. Clasificación. Se establecen seis categorías:

1ª.- Talleres artesanales: Comprende las actividades de artes y oficios, que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen.

2ª.- Pequeña industria compatible con la vivienda: 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.

3ª.- Industria incómoda para la vivienda: Corresponde a aquella industria o almacenes que, de acuerdo con la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Ley 7/2007, de 9 de julio) es posible admitirlas en zonas donde existan mezcla de usos en la actualidad, siempre que cumplan en las limitaciones impuestas por la legislación vigente y estas Normas, para la protección del medio ambiente.

4ª.- Garajes-aparcamientos, servicios del automóvil, edificios e instalaciones dedicados a la estancia, cuidado y mantenimiento de los vehículos. Se distinguen los siguientes tipos:

a) 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 coches.

b) Talleres del automóvil: los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

c) Estaciones de Servicio: instalaciones destinadas al suministro de combustibles líquidos: gasolinas, gas-oil. Se consideran incompatibles con el suelo urbano.

5ª.- Industria en general: Corresponde a aquellas industrias que, incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, con medidas correctoras adecuadas,



Ayuntamiento de Umbrete

Delegación Municipal de Urbanismo

pueden incorporarse al conjunto urbano.

En cualquier caso, igualmente quedan excluidas las nocivas y peligrosas y con la limitación de emplazamiento que se indica en la categoría 3ª.

6ª.- Industrias agropecuarias y de extracción: Corresponden a aquellas industrias no situadas en Suelo Urbano, debido a sus peculiares características.

3. Localización:

Situación A.- En edificios de viviendas.

Situación B.- En edificios independientes en zonas residenciales.

Situación C.- En zonas completas edificadas como industriales.

Situación D.- En zonas alejadas del Suelo Urbano y Urbanizable, situadas en Suelo No Urbanizable, de acuerdo con su normativa específica.

4. Condiciones:

Debido a que no es conveniente la separación absoluta de las actividades industriales y residenciales, ni posible conseguirlo en su totalidad, en la mayoría de los casos, se regulan en el siguiente cuadro, estos usos en sus distintos grados de tolerancia y compatibilidad.

Todas las instalaciones industriales cumplirán, además de las condiciones fijadas en estas Normas, todas las establecidas por la legislación sectorial vigente específica para cada caso y situación.

CUADRO N° 1. INDUSTRIAS
Características que deberán cumplir según su categoría

Categoría	1ª		2ª			3ª		4ª Tipos a y b		4ª Tipo c	5ª	6ª
	A	B	A	B	C	C	D	B	C	-	D	D
Situación	A	B	A	B	C	C	D	B	C	-	D	D
Superficie máxima en m ²	150	250	150	300	S.L.	S.L.	S.L.	300	300	-	S.L.	S.L.
Potencia máxima en CV	3	10	3	10	S.L.	10	S.L.	3	S.L.	-	S.L.	S.L.

· S. L.: sin límite.

· (1): Cumpliendo los artículos 42, 43, 50 y 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

· 1 C.V.: equivale a 0'736KW.

5. Tolerancia industrial:

En los edificios existentes o zonas edificables con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, se podrán mantener los usos industriales con las siguientes limitaciones:

- Adaptación en el periodo de un año a las Normas exigidas por la legislación vigente, si no las cumplen en las fechas de Aprobación Definitiva de estas Normas.

- Prohibición de ampliaciones que rebasen lo determinado en el apartado anterior, en cuanto a extensión, potencia y, en general, a lo regulado por estas Normas.



Ayuntamiento de Umbrete

Delegación Municipal de Urbanismo

Artículo 116.- Condiciones de uso.

I.- Uso global: Industrial. (O.E.)

II.- Usos pormenorizados permitidos:

- Uso Característico: Será el Industrial, categorías 1ª a 5ª (excepto categoría 4ª tipo Estación de Servicio).

Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- * Equipamiento Comunitario.
- * Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- * Terciarios.
- * Residencial Unifamiliar: En la Zona Industrial se autoriza una vivienda para el guarda, por cada industria, en edificio independiente y con este uso exclusivo.
- * Servicios de infraestructuras y transporte.

III.- Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Residencial.
- Industria, categoría 4ª tipo Estación de Servicio.
- Industria, categoría 6ª.
- Instalaciones ganaderas, agropecuarias y cinegéticas, según se define en el artículo 213.3ª de estas Normas, y las industrias ganaderas y agropecuarias según se define en el artículo 238 párrafo 4º de estas Normas.

En Umbrete, a 20 de Mayo de 2016.

Arquitecto Municipal.
Ayuntamiento de Umbrete
Ayuntamiento de Umbrete
Fdo. Luis Alfonso M. Alvarez.
URBANTISMO