



*RESOLUCIÓN de 31 de octubre de 2013, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 1/2011 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Zarza, que consiste en la reclasificación de suelo no urbanizable común a suelo urbanizable de uso industrial de las parcelas 9001, 9003, 24 y 25 del polígono 4, creándose el SAU I-4 dentro del ámbito de la unidad urbanizadora UA-12, y estableciéndose su ordenación detallada.* (2014060178)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 31 de octubre de 2013, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el 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, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, mediante Decreto del Presidente 15/2011, de 8 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Junta de Extremadura.

Por Decreto 104/2011, de 22 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Y por Decreto 208/2011, de 5 de agosto, la propia de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo, el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que La Zarza no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del artículo 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de LSOTEX).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los artículos 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).



Sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en el artículo 80.2 de la LSOTEX. Sin perjuicio de que para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos por el planeamiento general sobre los que aún no se hubiera presentado consulta de viabilidad alguna, sus propuestas deban adaptarse íntegramente al nuevo régimen jurídico de la Ley y a los nuevos estándares mínimos previstos en el artículo 74 (Disposición Transitoria Primera de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEX /DOE 20-10-10).

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

#### ACUERDA

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 1/2011 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2.º) Publicar, como anexo a este acuerdo, la nueva normativa y/o ficha urbanística resultantes de la aprobación de la presente modificación.

A los efectos previstos en el artículo 15.2 del Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, el municipio (órgano promotor) deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del contenido del planeamiento aprobado y un resumen explicativo de integración de sus aspectos ambientales, en el Diario Oficial de Extremadura.

Asimismo se hace constar que con fecha 17/01/2014 y n.º de inscripción BA/005/2014, se ha procedido a su previo depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f y 2 de la LSOTEX).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 107.3 de LRJAP y PAC), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (art. 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

MIGUEL ÁNGEL RUFO CORDERO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

## ANEXO

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba señalado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 31 de octubre de 2013, se modifican los artículos 181, 221 de la Normativa Urbanística, y se incluyen la Sección 4.º bis en el Capítulo II del Título V, y la Sección 5ª del Capítulo II del Título VI con el artículo 265 bis, quedando redactados como sigue:

\* **Art. 181.- Zonificación.**

El Suelo Urbano comprende las siguientes zonas, que se delimitan en el correspondiente Plano de Proyecto:

- \* ZONA I: Residencial Casco Urbano.
- \* ZONA II: Residencial Unifamiliar en Hilera.
- \* ZONA III: Industrial.
- \* ZONA V: Equipamiento Dotacional.
- \* ZONA VI: Espacios Libres.

Se establecen además de las anteriores otras Zonas para el suelo que durante el periodo de vigencia de esta normativa pueda pasar a ser Suelo Urbano, aunque en el presente tenga catalogación de Suelo Apto para Urbanizar, regulándose de este modo la posible actividad edificatoria una vez producido, en el modo y la forma que establece la Ley del Suelo, el correspondiente cambio de clasificación y calificación. Estas zonas son:

- \* ZONA IV: Polígono Industrial.
- \* ZONA VII: Polígono Industrial SAU (I-4).

\* **Artículo 221: División en Zonas y Sectores.**

1.- El suelo clasificado como Apto para Urbanizar se ha dividido en zonas y sectores. Cada uno de estos últimos constituirá una unidad territorial a desarrollar por un único Plan Parcial, con usos globales e intensidades diferenciados.

2.- Se han definido cinco Zonas principales que se enuncian a continuación y que se enumeran y denominan de modo idéntico a las Zonas equivalentes definidas en el Suelo Urbano cuando esta coincidan en usos y normativa con las de aquel suelo; y de modo correlativo y consecutivo a aquellas



cuando se trate de Zonas sometidas a normativas no existentes ya para el mencionado Suelo Urbano. En las Zonas planteadas con nomenclatura homónima en Suelo Apto para Urbanizar y Suelo Urbano todas las características son similares, salvo en lo que expresamente se indique en el presente Título, debiéndose acudir a la ordenanza correspondiente explicitada en el Título anterior una vez convertido el SAU en SU.

3.- Los Equipamientos Dotacionales y los Espacios Libres que se planteen en el desarrollo de los pertinentes Planes Parciales en el actual SAU, se regirán por las Ordenanzas específicas para estos usos establecidos en el Título anterior.

4.- Los distintos Sectores de Suelo Apto para Urbanizar se han integrado en alguno de las cuatro Zonas siguientes:

**a. ZONA I: Residencial Casco Urbano.**

Dentro de ella se han integrado los siguientes sectores:

Sector Residencial SAU (R-1)  
Sector Residencial SAU (R-2)

**b. ZONA II: Residencial Unifamiliar en Hilera.**

Dentro de ella se ha incluido el siguiente sector:

Sector Residencial SAU (R-3)

**c. ZONA III: Industrial.**

Dentro de ella se ha incluido el siguiente sector

Sector Industrial SAU (I-1)

**d. ZONA IV: Polígono Industrial.**

Dentro de ella se han integrado los siguientes sectores:

Sector Polígono Industrial SAU (I-2)

Sector Central de Ciclo Combinado SAU (I-3)

**e. ZONA VII: Polígono Industrial SAU (I-4).**

Dentro de ella se han integrado los siguientes sectores:

Sector Industrial SAU (I-4)



5.- Su situación y delimitación figura en los correspondientes Planos de Proyecto.

6.- Para el desarrollo de esta clase de suelo, en los que no se haya establecido la Ordenación Detallada, será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación que se establece para cada sector y cuya finalidad será conseguir la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos de la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.

7.- Las condiciones específicas a las que se habrá de atener la redacción de cada Plan Parcial serán las que se establecen en los Capítulos siguientes de este mismo Título.

8.- En el caso del Sector de Suelo Urbanizable SAU I-4 en el que se establece la Ordenación Detallada, se seguirán para su ejecución y desarrollo los sistemas establecidos en el artículo 265 BIS y en la ficha del sector.

#### **Sección 4.º BIS: Ordenanzas Particulares de la Zona VII: Polígono Industrial I-4.**

**\* Artículo 199 BIS. Definición y Delimitación. Condiciones particulares.**

Se incluye en ella los terrenos pertenecientes al Sector de Suelo Urbanizable SAU **I-4**, ubicado al Norte del municipio, en los terrenos de propiedad municipal.

Las condiciones particulares de aplicación para esta zona serán las siguientes, teniendo en cuenta los usos y sus categorías y el resto de parámetros ya definidos en estas NNSS:



| <b>Ordenanzas Particulares de la Zona VII- Polígono Industrial SAU (I-4)</b> |                                     |  |            |
|--|-------------------------------------|--|------------|
| <b>Condiciones de</b>  | USO GLOBAL:                         | Industrial   |            |
| <b>Uso</b>   | USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS      |  |            |
| <b>Pormenorizado</b>   | Uso Característico                  | Industrial Categorías B, D y E   |            |
|  | Usos complementarios                | Dotacional<br>Espacios Libres<br>Terciario<br>Servicios de Infraestructura y transportes<br>Industrial en las categorías A y C |            |
|  | Usos prohibidos                     | Agrícola<br>Residencial<br>Industrial en las categorías F y G  |            |
|  | PARCELACIÓN<br>MÍNIMA               | <i>Fachada:</i>  | 10 metros  |
|  |                                     | <i>Fondo:</i>  | 30 metros  |
|  |                                     | <i>Superficie:</i>   | 300 metros |
|  | Dimensiones mínimas entre linderos: |  | 5 metros   |
| PARCELACIÓN MÁXIMA   |                                     |  |            |
| Sin límite   |                                     |  |            |
| <b>Tipología</b>   | Edificación en Línea                |  |            |
| <b>Edificatoria</b>  |                                     |  |            |



|                     |                                      |   |   |
|---------------------|--------------------------------------|---|---|
| <b>Implantación</b> | OCUPACIÓN MÁXIMA                     | Se permite 100% planta baja   |   |
|                     | PROFUNDIDAD EDIFICABLE               | Se podrá edificar en todo el fondo de la parcela.   |   |
|                     | RETRANQUEO                           | <i>Fachada:</i>   | No se permite   |
|                     |                                      | <i>Fondo</i>  | Se permite. En caso de existir será superior a 3,00 m. Los laterales medianeros que queden vistas serán tratados como fachadas. Los laterales de parcela que den a vía pública serán tratados como fachada incluido los cerramientos de posibles retranqueos, de forma que se mantenga una imagen homogénea en los extremos de manzana. |
| <i>Laterales</i>    |                                      | No se permite   |   |
| <b>Volumen</b>      | N.º de plantas máxima                | 1 planta  |   |
|                     | Altura mínima                        | 4,5 metros  |   |
|                     | Altura máxima                        | 12,00 metros a cumbre, pudiendo el Ayuntamiento autorizar de forma excepcional alturas mayores para los casos específicos de actividades que por razón de sus características demanden una altura mayor, justificada expresamente.  |   |
|                     | Entreplantas                         | Se permite, no computando edificabilidad. Deberán ocupar como máximo el 50% de la superficie de planta baja y podrán estar alineadas con la fachada de la nave, no exigiéndose el condicionante de retranqueo obligatoria establecido en los artículos 69 y 133 de las normas urbanísticas para el SAU (I-4). |   |
|                     | Edificabilidad máxima sobre parcela. | La resultante de los parámetros de ocupación, fondo edificable y número de plantas ya dados. No sobrepasando en cualquier caso: $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$   |   |

### **Sección 5.º: Normas Específicas para el Sector: SAU (I-4)**

#### **\* Artículo 265 BIS: Normas Particulares SAU (I-4).**

Según se determina en el artículo 10 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, modificada por la Ley 9/2010, de 18 de octubre, los terrenos clasificados como urbanizables (Aptos para Urbanizar) serán objeto de su transformación mediante su urbanización, en las condiciones y términos establecidas en la LSOTEX, no obstante, para el Sector de suelo urbanizable **SAU (I-4)** se establece la Ordenación Detallada.

Con el objetivo de asegurar la homogeneidad y calidad adecuada de las correspondientes obras, para el desarrollo y ejecución del **SAU( I-4)** se plantea un solo Área de Reparto **AR 01** y se delimita una única Unidad de Actuación Urbanizadora, **UA 12**.

Por su parte, en el Programa de Ejecución correspondiente se podrán establecer las fases que se consideren precisas para el desarrollo de las obras de urbanización de manera que se urbanicen en cualquier caso unidades funcionalmente autónomas (contando con todas las infraestructuras necesarias).

Así mismo, se establecerán los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas determinados por el art. 74.2 de la LSOTEX para el Suelo Urbanizable. En base a dicho artículo en su apartado 2.2.c), *en sectores de suelo industrial o terciario, la reserva de suelo dotacional, excluido el viario, será como mínimo, el 15% de la superficie total ordenada, destinándose 2/3 de dicha reserva a zona verde*. En el apartado 6 de este documento se justifica el cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas en referencia al artículo de la LSOTEX.

En los planos de Ordenación quedan fijadas la clasificación, la calificación, las alineaciones y el trazado viario, se establece la ordenación estructural y detallada del Sector de Suelo Urbanizable de Uso Industrial **SAU (I-4)**.

La Ordenación Detallada establecida en los Planos de Ordenación y en la ficha Urbanística de este documento es orientativa, siendo vinculante el aprovechamiento medio (Am) del Área de Reparto AR 01, que será el determinado en la ficha urbanística del sector **SAU (I-4)**.





### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Teniendo en cuenta los usos y sus categorías y el resto de parámetros definidos en estas NNSS:

\* Superficie aproximada del sector de suelo urbanizable (SAU (I-4)):

**39.878,97 m<sup>2</sup> suelo.**

\* Área de Reparto: **AR 01.**

\* Unidad de Actuación Urbanizadora: **UA 12.**

\* Uso global: **INDUSTRIAL.**

\* Usos característicos: **INDUSTRIAL en las categorías B y D.**

\* Usos compatibles: Dotacional, Espacios Libres, Terciario, Servicios de Infraestructura y transportes, Industrial en las categorías A y C.

\* Aprovechamiento Medio (Am): **0,48 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo.**

### ORDENACIÓN DETALLADA:

Así obtendremos como ficha del sector el siguiente resultado aproximado:



#### DESCRIPCIÓN

Situada al norte del municipio. Sector de suelo urbanizable, colindante con la EX 105 junto a la gasolinera y con la zona de servidumbre el Canal del Zújar por el sur.

El nuevo sector se sitúa al norte del polígono industrial Cortinal de San Marcos.

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| <b>CONDICIONES PARTICULARES</b> |    |
| PLANEAMIENTO PREVIO             | NO |
| INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO   | SI |

#### GESTIÓN DEL SUELO

|                      |   |
|----------------------|---|
| SISTEMA DE ACTUACIÓN | CUALQUIERA DE LOS CONTEMPLADOS EN LA LSOTEX                                 |
| FIGURA DE DESARROLLO | PROYECTO DE URBANIZACIÓN ( Véase comentarios).<br>PROYECTO DE REPARCELACIÓN |

#### PARÁMETROS GLOBALES

|  |           |   |                         |
|--|-----------|---|-------------------------|
| SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )           | 39.878,97 | APROV. OBJETIVO (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)                 | 0,48                    |
| SUPERFICIE NETA EDIFICABLE (m <sup>2</sup> ) | 18.960,64 | APROV. MEDIO (m <sup>2</sup> u.a/ m <sup>2</sup> suelo)                     | 0,48                    |
| EDIFICABILIDAD TOTAL (m <sup>2</sup> )       | 18.960,64 | EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELA (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo) | SEGÚN ZONA DE ORDENANZA |
| NÚMERO DE INDUSTRIAL APROX.                  | 38,00     | DENSIDAD ( viv/ Ha)   |                         |

#### APROV. LUCRATIVO PORMEN. (OD)

|           |                       |                   |  |  |
|-----------|-----------------------|-------------------|--|--|
| ORDENANZA | m <sup>2</sup> CONST. | ENTREGAS DE SUELO | Se han asumido las condiciones de aprovechamiento y cesiones aprobadas |  |
|-----------|-----------------------|-------------------|--|--|

| ORDENANZA                          |           | USOS PÚBLICOS   | m <sup>2</sup> SUELO | m <sup>2</sup> SUELO (mínimos) |
|------------------------------------|-----------|---|----------------------|--------------------------------|
| ZONA VII. Polígono Industrial I -4 | 18.960,64 | Zonas verdes ( m <sup>2</sup> suelo)  | 4.161,69             | 3.987,90                       |
| ZONA V. Equipamiento               | -         | Equipamientos ( m <sup>2</sup> suelo)   | 2.554,14             | 1.993,95                       |
| ZONA VI. Espacios Libres           |           | Aparcamiento ( n° de plazas públicas)   | 100                  | 95                             |
|                                    |           | VIARIO  | 14.202,50            | -                              |
|                                    |           | Nº industrial aproximado  | 38,00                | -                              |
| <b>TOTAL</b>                       |           | Cesión al Ayuntamiento de superficie de suelo libre de cargas para materializar el 10% sobre aprovechamiento lucrativo de al Unidad de Actuación, según el art. 31 de la LSOTEX).<br>Dichos terrenos formarán parte del patrimonio público del suelo (art. 89 de la LSOTEX) |                      | 1.896,06                       |

#### USOS

|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| Regulados según las ordenanzas de aplicación | VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN. | - |  |
|--|---|---|--|

#### OBSERVACIONES

- Por su parte, en el Programa de Ejecución correspondiente se podrán establecer las fases que se consideren precisas para el desarrollo de las obras de urbanización de manera que se urbanicen en cualquier caso unidades funcionalmente autónomas (contando con todas las infraestructuras necesarias)

- Existe una tubería de fibrocemento de DN 175 en el margen de la pista de mantenimiento del Canal del Zújar colindante con las parcelas 24 y 25 del ámbito de actuación en funcionamiento. Se sustituirá por una tubería de fundición del mismo diámetro y de PN 16 y con sistema de unión acerojado, en el tramo afectado así como la calderería de la válvula de corte existente a la altura de la parcela 02 de la actuación por otra de acero inoxidable y realizar una arqueta de protección a la misma. Todo ello deberá ser contemplado en el proyecto de urbanización que desarrolle el ámbito previo a su aprobación.

- Existe una línea eléctrica de MT de 22 Kv que cruza el ámbito de actuación hasta el transformador aéreo para suministro privado de la gasolinera. Esta red eléctrica aérea deberá ser soterrada previo a la ejecución y desarrollo del ámbito de actuación. Su realización será prevista en el proyecto de urbanización que desarrolle el ámbito.

- La EDAR deberá ser ampliada de forma previa a la recepción del 100 % de la urbanización. Podrán ser recepcionadas fases parciales de urbanización autónomas previo informe favorable de la gestora de la EDAR en atención a su capacidad.

(Los datos de esta tabla son estimativos, pudiendo sufrir pequeños cambios por cálculos)