



*ACUERDO de 26 de septiembre de 2019, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación de la modificación puntal n.º 13 del Plan General de Ordenación Urbana de Zafra, que tiene como objeto suprimir la limitación de la altura de 9 m de la edificación para los usos productivos o dotaciones públicas permitidas en el suelo no urbanizable común, para el caso de que los requisitos funcionales exijan una altura superior (artículo 15.2). (2019AC0087)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 26 de septiembre de 2019, adoptó el siguiente acuerdo:

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de Ordenación del Territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2019, de 1 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y las competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura (DOE de 2-7-19).

Por Decreto 87/2019, de 2 de agosto, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura y también la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Así mismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 87/2019, indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

Puesto que Zafra no dispone de Plan General de Ordenación Urbana adaptado u homologado a la ordenación estructural del artículo 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

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



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

Con esta modificación se pretende atender a las circunstancias sobrevenidas tras la entrada en vigor el PGOU, debido a las necesidades de implantar en suelo no urbanizable común actividades y procesos productivos autorizables que requieren de una altura superior en las construcciones, edificaciones y/o instalaciones que los alberguen.

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

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

Al no existir aún desarrollo reglamentario de la LOTUS, razones de operatividad y seguridad jurídica obligan a realizar una interpretación amplia de este precepto, entendiendo que la referida disposición transitoria cuarta se refiere no solo a procedimientos, sino también a la distribución de competencias entre órganos administrativos "urbanísticos" de la Comunidad Autónoma en la forma actualmente contemplada en el Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (DOE n.º 87, de 9 de mayo). Y no solo por razones de coherencia, sino en base a que se encuentra referido a instrumentos y procedimientos contemplados en la anterior LSOTEX.

Sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en el artículo 80.2 de la LSOTEX.

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) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 13 del Plan General de Ordenación Urbana epigrafiado.
- 2) Publicar, como anexo I a este acuerdo, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.



Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica de la Junta de Extremadura), se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo, en el que, con la identificación de la Empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Como anexo III se acompañará certificado del Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento y Territorial y Secretario de la CUOTEX, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y de Ordenación Territorial dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Mérida, 26 de septiembre de 2019.

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

V.º B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE



## ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 26/09/2019, en la que se aprueba la modificación puntal n.º 13 del Plan General de Ordenación Urbana de Zafra que tiene como objeto suprimir la limitación de la altura de 9 m de la edificación para los usos productivos o dotaciones públicas permitidas en el suelo no urbanizable común, para el caso de que los requisitos funcionales exijan una altura superior (artículo 15.2), quedando el citado artículo como sigue:

“15.2. Otros usos considerados de utilidad pública o interés social y al servicio de la carretera o agrícola:

- Ocupación máxima en planta: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Parcelación mínima: 20.000 m<sup>2</sup>.
- Retranqueo a cualquier lindero: 5 m.
- Alturas: máximo II plantas (9 m. máximo), salvo en el caso de usos productivos o dotaciones públicas cuyos requisitos funcionales exijan una superior.
- No se fija parcela mínima para edificios de servicios a carreteras”.



## **ANEXO II**

### **RESUMEN EJECUTIVO**

#### **1. PRESENTACIÓN.**

Según lo expresado en el artículo 79.2 de la LSOTEX modificado por la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, se redacta a continuación el resumen ejecutivo de la modificación 13 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Zafra contemplado en el artículo 7.1.c).

El encargo de redacción de la Modificación se encomienda al equipo técnico de la Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible de la Mancomunidad Río Bodión, con sede en avda. de los Cameranos, 47, de Zafra, CP:06300 (Badajoz).

#### **2. ÁMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.**

La presente modificación afecta a todo el Suelo No Urbanizable Común de Zafra.

##### **OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.**

La propuesta tiene por objeto la modificación del articulado del PGOU, y en concreto, del artículo 15.2 de las Normas Urbanísticas del mismo, que regula "otros usos considerados de utilidad pública o interés social, y al servicio de la carretera o agrícola" en el suelo no urbanizable común.

Con la modificación se pretende complementar las condiciones de la edificación en lo que respecta a la altura atendiendo a lo dispuesto en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en adelante LSOTEx, que en su artículo 17.3.a) permite, rebasar el límite de altura establecido en su articulado por necesidades o características específicas derivadas del uso, así como a lo dispuesto en el artículo 66.e) de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, en adelante LOTUS, que establece que, la altura máxima de edificación será de 7,5 metros en cualquier punto de la cubierta, salvo en el caso de usos productivos o dotaciones públicas cuyos requisitos funcionales exijan una superior. Esta Ley entró en vigor el día 27 de junio de 2019.

#### **3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.**

La modificación afecta únicamente al articulado del PGOU, complementando el apartado 2 del artículo 15 Suelo no urbanizable común en las condiciones de altura, quedando redactado así:

"15.2. Otros usos considerados de utilidad pública o interés social y al servicio de la carretera o agrícola:



- Ocupación máxima en planta: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Parcelación mínima: 20.000 m<sup>2</sup>.
- Retranqueo a cualquier lindero: 5m.
- Alturas: Máximo II plantas (9 m. máximo), salvo en el caso de usos productivos o dotaciones públicas cuyos requisitos funcionales exijan una superior
- No se fija parcela mínima para edificios de servicios a carreteras.

Condiciones estéticas comunes:

No se autorizarán construcciones con procedimiento constructivo que afecten al decoro del medio en el que se enclaven quedando supeditada la concesión de la licencia al visto bueno de la imagen propuestas, por parte de la Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento, con independencia de que se satisfagan el resto de parámetros normativos”.

#### **4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.**

Con esta modificación se pretende incorporar las determinaciones recogidas en la legislación urbanística autonómica para permitir la implantación de construcciones en el suelo no urbanizable común, con usos productivos o dotaciones públicas, que necesiten una altura superior a la establecida en el articulado del PGOU, facilitando así el desarrollo económico en la localidad con una norma más adecuada a las necesidades de las edificaciones de interés social.

#### **5. DOCUMENTACIÓN AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN.**

La innovación planteada modifica el artículo y apartado anteriormente desarrollados que es:

- Artículo 15. Suelo no urbanizable común, del Título II. Régimen urbanístico del suelo (página 14).

#### **6. EXTRACTO EXPLICATIVO DE LOS POSIBLES EFECTOS AMBIENTALES.**

Respecto a la Evaluación ambiental, la propuesta de modificación complementa el parámetro de altura de las edificaciones destinadas a usos concretos (productivos o dotaciones públicas) en el suelo no urbanizable común, por lo que no es objeto de la misma alterar la clasificación del suelo rústico, las condiciones de calificación del suelo no urbanizable, ni la admisión de nuevos usos o de más intensidades de usos en suelo rústico de protección. En este sentido, se prevé que la modificación no suponga alteración alguna de los valores ambientales ni riesgos para la salud pública y los bienes materiales.



Realizada la consulta al órgano ambiental competente, Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, el mismo con registro de salida n.º: 2019208160001744 de fecha 10 de mayo de 2019, resuelve que la presente modificación no está sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, al no encontrarse sujeta la misma al ámbito de aplicación de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, sin perjuicio de la obligación del promotor, de dar cumplimiento a aquellas otras exigencias que la actuación requiera por imperativo legal.

**ANEXO III**

## REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

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

## CERTIFICA:

Que con fecha 09/10/2019 y n.º BA/050/2019, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntal n.º 13 del Plan General de Ordenación Urbana que tiene como objeto suprimir la limitación de la altura de 9 m de la edificación para los usos productivos o dotaciones públicas permitidas en el Suelo No Urbanizable Común, para el caso de que los requisitos funcionales exijan una altura superior (artículo 15.2).

Municipio: Zafra.

Aprobación definitiva: 26 de septiembre de 2019.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el artículo 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en el lugar y fecha abajo indicados.

Mérida, 9 de octubre de 2019.

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN