



ACUERDO de 28 de febrero de 2019, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, relativa a la modificación puntual n.º 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Zarza de Granadilla, consistente en la reclasificación de terrenos al norte de la población con destino a dos usos distintos, residencial (UA1-RES) y dotacional (UA2-DOT). (2019AC0040)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 28 de febrero 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 Urbanismo y Ordenación del Territorio se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 21/2017, de 30 de octubre, 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 181/2017, de 7 de noviembre, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, atribuyéndose 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 181/2017 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 Zarza de Granadilla 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 (artículo 80 de 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).

La presente modificación surge para actualizar las condiciones urbanísticas de determinados terrenos para emplazar un edificio con uso de residencia geriátrica para personas asistidas y autónomas de ámbito comarcal.

Un problema subyacente es la alineación de ambas parcelas a la Cañada Real, única vía por la que disponen de acceso. Para posibilitar los usos urbanísticos de la vía pública de acceso es necesaria la permuta de terrenos para modificar el trazado de la vía pecuaria.

Para afrontar esta situación, el municipio ha trasladado la preceptiva comunicación al Servicio de Vías Pecuarias que emitió informe de 27-7-18 de sentido "favorable", y cuyo representante de la Comisión aclara que la referida "permuta" se podrá hacer efectiva una vez aprobada la presente modificación.

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 y a los nuevos estándares mínimos previstos en el artículo 74 de la reciente Ley 10/2015, de 8 de abril, DOE de 10-4-15 (disposición transitoria primera de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEX / DOE de 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) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2) Publicar como anexo I a este acuerdo, la normativa y/o fichas urbanísticas afectadas resultantes 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 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 (formato "Word"), 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 PACAPs), 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 Contenciosa-Administrativa).

Mérida, 28 de febrero 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 28/02/2019, se modifican las fichas de ordenación UA1-RES y UA2-DOT, que quedan redactadas como sigue:

UA1-RES

CONDICIONES GLOBALES (E)	
DENOMINACIÓN	UA1-RES (Suelo Urbano No Consolidado)
SUPERFICIE	2.344 M ²
EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS (m ²)	1.610,00 MAX
APROVECHAMIENTO (UA/m ²)	0,69 MAX
RESERVAS DOTACIONES PÚBLICAS (E)	
CESIÓN APROVECHAMIENTO	ART.º 32, LSOTEX
RESERVAS PÚBLICAS	ART.º 74.2, LSOTEX
ZONAS VERDES	241,5 m ² (15 m ² /100 m ² t)
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	322 m ² (20 m ² /100 m ² t)
APARCAMIENTO DE USO PÚBLICO	1 plaza/200 m ² t Edificables de cualquier uso (8 plazas en frente de parcela residencial)



USOS PORMENORIZADOS (D)	
USOS PORMENORIZADOS	ORD1 RESIDENCIAL NNSS (Art.º 105 1b Viv. Protec. Pública)
GESTIÓN (D)	
TIPO	Adosado/Aislado
ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE	2 plantas
OCUPACIÓN MÁXIMA s/Parcela neta	60 %
DESARROLLO Y DEFINICIÓN	Plan Especial para desarrollo de Ordenación Detallada supeditado a desarrollo de UA2-DOT Programa de Ejecución

**UA2-DOT**

CONDICIONES GLOBALES (E)	
DENOMINACIÓN	UA2-DOT (Suelo Urbano No Consolidado)
SUPERFICIE	4.753,21 M ²
EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS (m ²)	4.753,21 MAX
APROVECHAMIENTO (UA/m ²)	1,00 MAX
RESERVAS DOTACIONES PÚBLICAS (E)	
CESIÓN APROVECHAMIENTO	10 % Ayuntamiento (Monetización)
RESERVAS PÚBLICAS	15 % superficie = 15 % (4.753,21 m ²)= 712.98 m ²
ZONAS VERDES	475,33 m ² (2/3 reserva)
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	237,67 M ²
APARCAMIENTO DE USO PÚBLICO	1 plaza/200 m ² edificables de cualquier uso (12 plazas para trabajadores en propia parcela, incluso 2 plazas adaptadas; 12 resto en avenida a cuya prolongación da frente, ampliamente sobredimensionada en plazas de aparcamiento, incluso plazas adaptadas)



USOS PORMENORIZADOS (D)	
USOS PORMENORIZADOS	ORD2 DOTACIONAL NNSS
GESTIÓN (D)	
TIPO	AISLADO
ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE	3 plantas
OCUPACIÓN MÁXIMA s/PARCELA NETA	65 %
DESARROLLO Y DEFINICIÓN	Programa de Ejecución



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

Objeto.

La presente Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de Zarza de Granadilla surge como consecuencia de la iniciativa planteada por la entidad MARSON Residencia Geriátrica, SL, con la colaboración municipal, de actualizar las condiciones urbanísticas de determinados terrenos para emplazar un edificio con uso de residencia geriátrica para personas asistidas y autónomas, de ámbito comarcal.

El motivo que preside la formulación del expediente de Modificación se deriva de la necesidad de disponer de suelo hábil para usos de actividades dotacionales, de ámbito comarcal, incorporando suelos aptos, viables e inmediatamente susceptibles de ejecución, recuperando áreas al tiempo que se ofrece una respuesta a las necesidades actuales de los ciudadanos en relación con su desarrollo social, proyección extramunicipal, y dinámica funcional. El planeamiento vigente no contempla esta opción.

El expediente de Modificación pretende responder de la necesidad de disponer de suelo hábil para usos de actividades compatibles con el entorno en que se enclava el ámbito objeto de actuación. La integración de suelo dotacional y nuevas reservas de áreas libres, objetivo básico de la presente propuesta, representa una medida de suma eficacia en el reequilibrio funcional y espacial del núcleo.

Hasta la aprobación de la Modificación, las Normas Subsidiarias Municipales del Zarza de Granadilla (aprobadas definitivamente según resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio el 26 de febrero de 1997, publicada en DOE el 15 de mayo del mismo año) clasificaban los terrenos como Suelo no Urbanizable.

La Modificación propuesta afecta exclusivamente a pequeñas superficies del borde urbano inmediato al tejido consolidado, parcialmente ocupadas por usos irregulares.

Ámbito de actuación.

Se sitúa al norte de la población, junto al eje prolongación de la Calle de la Constitución, que a la altura de los terrenos afectados representa la Cañada de Merinas, al sitio de Las Cruces. Se trata de dos parcelas privadas de forma sensiblemente rectangular, que se sitúan al norte del Instituto de Enseñanza Secundaria Obligatoria "I.E.S.O. Cáparra", que ocupa los terrenos del antiguo Campo de Fútbol de la localidad. Cada una de estas parcelas constituirá una Unidad de Actuación y disponen de redes generales de servicios a pie de parcela.

La superficie de la parcela en la que se enclavará el uso dotacional con destino a Residencia Geriátrica, es de 4.753,21 m² según medición real. La superficie de la parcela sobre la que



se resolverá la relación de continuidad con el suelo consolidado, es de 2.344,00 m². La tercera parcela afectada corresponde a la vía pecuaria a la que actualmente dan frente ambas parcelas privadas, siendo la superficie afectada por la actuación que se pretende, de 423 m².

Incidencia de la actividad en el paisaje y en el medio natural: aspectos ambientales.

En relación con el medio ambiente no se verifica la existencia de riesgo significativo ni de otros condicionantes que desaconsejen la ocupación que se pretende, tratándose de una respuesta sostenible y respetuosa con el valioso medio natural de este entorno, y de una solución adecuada con condiciones constructivas favorables.

Debe hacerse constar que en relación con la Cañada de Merinas que recorre la vía pública a la que da frente la parcela, se ha realizado consulta expresa ante el Servicio correspondiente de la Junta de Extremadura manifestando la admisibilidad del uso, que deberá formalizarse documentalmente. Las conexiones a las redes municipales de servicios urbanos se ejecutarán por vía urbana.

**Texto modificado: Fichas de ordenación.**

Se insertan las fichas de ordenación para las nuevas unidades UA1-RES y UA2-DOT:

UA1-RES

CONDICIONES GLOBALES (E)	
DENOMINACIÓN	UA1-RES (Suelo Urbano No Consolidado)
SUPERFICIE	2.344 M2
EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS (m ²)	1.610,00 MAX
APROVECHAMIENTO (UA/m ²)	0,69 MAX
RESERVAS DOTACIONES PÚBLICAS (E)	
CESIÓN APROVECHAMIENTO	ART.º 32, LSOTEX
RESERVAS PÚBLICAS	ART.º 74.2, LSOTEX
ZONAS VERDES	241,5 m ² (15 m ² /100 m ² t)
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	322 m ² (20 m ² /100 m ² t)
APARCAMIENTO DE USO PÚBLICO	1 plaza/200 m ² t edificables de cualquier uso (8 plazas en frente de parcela residencial)



USOS PORMENORIZADOS (D)	
USOS PORMENORIZADOS	ORD1 RESIDENCIAL NNSS (Art.º 105 1b Viv. Protec. Pública)
GESTIÓN (D)	
TIPO	Adosado/Aislado
ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE	2 PLANTAS
OCUPACIÓN MÁXIMA s/PARCELA NETA	60 %
DESARROLLO Y DEFINICIÓN	Plan Especial para desarrollo de Ordenación Detallada supeditado a desarrollo de UA2-DOT Programa de Ejecución

**UA2-DOT**

CONDICIONES GLOBALES (E)	
DENOMINACIÓN	UA2-DOT (Suelo Urbano No Consolidado)
SUPERFICIE	4.753,21 M2
EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS (m ²)	4.753,21 MAX
APROVECHAMIENTO (UA/m ²)	1,00 MAX
RESERVAS DOTACIONES PÚBLICAS (E)	
CESIÓN APROVECHAMIENTO	10 % Ayuntamiento (Monetización)
RESERVAS PÚBLICAS	15 % superficie = 15 % (4.753,21 m ²)= 712.98 m ²
ZONAS VERDES	475,33 m ² (2/3 RESERVA)
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	237,67 m ²
APARCAMIENTO DE USO PÚBLICO	1 plaza/200 m ² t edificables de cualquier uso (12 plazas para trabajadores en propia parcela, incluso 2 plazas adaptadas; 12 resto en avenida a cuya prolongación da frente, ampliamente sobredimensionada en plazas de aparcamiento, incluso plazas adaptadas)



USOS PORMENORIZADOS (D)	
USOS PORMENORIZADOS	ORD2 DOTACIONAL NNSS
GESTIÓN (D)	
TIPO	Aislado
ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE	3 plantas
OCUPACIÓN MÁXIMA s/PARCELA NETA	65 %
DESARROLLO Y DEFINICIÓN	Programa de Ejecución

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y
ORDENACIÓN TERRITORIAL**

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

CERTIFICA:

Que con fecha 30/04/2019 y n.º CC/022/2019, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en la reclasificación de terrenos al norte de la población con destino a dos usos distintos, Residencial (UA1-RES) y Dotacional (UA2-DOT).

Municipio: Zarza de Granadilla.

Aprobación definitiva: 28/02/2019.

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.

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN