



CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, POBLACIÓN Y TERRITORIO

ACUERDO de 28 de noviembre de 2019, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, sobre la modificación puntual n.º 2/2018 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Zarza consistente en la reclasificación del sector de suelo urbanizable SAU I-3, de uso global industrial, a suelo no urbanizable ordinario. (2020AC0050)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 28 de noviembre 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 competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Junta 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, formando parte de ella la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio. Y atribuyéndose a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de estas competencias, y entre otras funciones, la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (DOE de 5-8-19).

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 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 (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 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.

La modificación tiene por objeto devolver los terrenos afectados a su condición original de suelo rural. El ámbito objeto de la modificación se encuentra en el suroeste del término municipal, junto a la carretera EX-105 y cuenta con una superficie aproximada de 117.562 m².

Al tratarse de una desclasificación de suelo urbanizable, 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 18-10, de modificación de la LSOTEX /DOE de 20-10-10).



Como consecuencia de esta aprobación, deberán eliminarse de las Normas Urbanísticas, por resultar inaplicables, cualquier previsión normativa con referencia a este sector SAU I-3.

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

ACUERDA :

Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 2/2018 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.

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 I 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 II se acompañará certificado del Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial y Secretario de la CUOTEX, en la 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, 28 de noviembre 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 28/11/2019, en la que se aprueba la Modificación puntual nº 2/2018 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Zarza, en las que se modifican los artículos 131 y 221, eliminando los artículos comprendidos entre el 197 y el 199 por un lado y entre el 256 y el 265 por otro, quedando como siguen:

***Art. 131.- Altura máxima de la edificación.**

Las alturas máximas de edificación autorizadas serán las siguientes:

a.- Para una planta, 4,5 metros de altura máxima, salvo en los edificios industriales, los cuales podrán alcanzar los 7,50 metros en total, pudiendo el Ayuntamiento autorizar alturas mayores, en casos específicos, justificados por la peculiaridad de la actividad a desarrollar.

b.- Para dos plantas, 7,20 metros de altura máxima.

c.- Para tres plantas, 10,00 metros de altura máxima.

d.- A los efectos de las limitaciones establecidas en este artículo, el semisótano no tiene consideración de planta.

e.- En cualquiera de los casos ha de cumplirse lo establecido en el Artículo 130 que prevalecerá sobre el presente en caso de conflicto.

***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, a excepción del desarrollo del Sector SG-1, que será mediante gestión directa y por obras públicas ordinarias.

2.- Se han definido como Zonas principales las que se enuncia a continuación. Se enumeran y denominan de modo idéntico a las Zonas equivalentes definidas en el Suelo Urbano cuando estas 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 en el S.A.U. en S.U.

3.- Los Equipamientos Dotacionales y los Espacios Libres que se planteen en el desarrollo de los pertinentes Planes Parciales en el actual S.A.U., 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 alguna de las zonas siguientes:

a. ZONA I: Residencial Casco Urbano.

Dentro de ella se han integrado los siguientes sectores:

Sector Residencial	S.A.U. (R-1)
Sector Residencial	S.A.U. (R-2A)



Sector Residencial	S.A.U. (R-2B)
--------------------	---------------

b. ZONA II: Residencial Unifamiliar en Hilera.

Dentro de ella se ha incluido el siguiente sector:

Sector Residencial	S.A.U. (R-3)
--------------------	--------------

a. ZONA III: Industrial.

Dentro de ella se ha incluido el siguiente sector

Sector Industrial	S.A.U. (I-1)
-------------------	--------------

b. ZONA IV: Polígono Industrial.

Punto eliminado por la Modificación Puntual 2/2018 de las NNSS aprobada el 28/11/2019

c. ZONA V: Equipamiento Dotacional.

Dentro de ella se han integrado el siguiente sector:

Sector de Sistema General	SS G1
---------------------------	-------

d. ZONA VII: Polígono Industrial S.A.U. (I-4).

Dentro de ella se han integrado los siguientes sectores:

Sector Residencial	S.A.U. (I-4)
--------------------	--------------

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



6.- Para el desarrollo de estas clases de suelo, en los que no se haya establecido la Ordenación Detallada (a excepción del SS G1 que se desarrollará mediante Gestión Directa por Obras Públicas Ordinarias), 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 o desarrollo de cada Sector serán las que se establecen en los Capítulos siguientes de este mismo Título.

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

**ANEXO II****RESUMEN EJECUTIVO**

La modificación puntual 2/2018 de las Normas Subsidiarias (NNSS) de La Zarza, ha sido aprobada definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 28/11/2019. En atención a lo expresado en artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015) se redacta a continuación Resumen Ejecutivo de la modificación puntual 2/2018 de las Normas Subsidiarias de La Zarza (NNSS), consistente en la RECLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SAU I-3 A SUELO NO URBANIZABLE ORDINARIO. El documento de modificación puntual se ha redactado por el Arquitecto Javier Galán Gil, colegiado nº 448958 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura.

La modificación puntual 2/2018 afecta exclusivamente a los terrenos incluidos en el ámbito de las NNSS denominado como S.A.U (I-3) (parcelas catastrales 30, 52 y 9004 del polígono 13 de La Zarza) , suelo urbanizable antes de esta modificación. Se trata de un ámbito de suelo urbanizable aislado y distante del núcleo urbano unos 8 km, que fue creado con una Modificación Puntual de las NNSS el 29/9/2006 para la posible implantación de una Central de generación de energía de Ciclo Combinado.

Sin embargo, las condiciones económicas acontecidas en los últimos años han determinado la innecesaridad de destinar este suelo al objetivo previsto; ello, y la existencia de otros ámbitos recogidos por las NNSS vigentes con mejor acceso a las infraestructuras o proximidad al núcleo urbano, han relegado este sector de suelo a un segundo plano. Todo lo anterior, unido al hecho de que la necesidad de suelo industrial para el municipio está cubierta por el resto de ámbitos existentes, hace que deba reconsiderarse la reclasificación del sector de suelo urbanizable a suelo no urbanizable.

La reclasificación de los terrenos incluidos en el ámbito del sector SAU I3 a suelo no urbanizable permite devolver este suelo a su condición original de suelo rural, ponderando y armonizando así los requerimientos del desarrollo económico y social con los de preservación y mejora del medio ambiente.



La nueva ordenación justifica expresa y concretamente sus mejoras para el bienestar de la población dando cumplimiento así a los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el artículo 5 de la LSOTEX, ponderando y armonizando así los requerimientos del desarrollo económico y social con los de preservación y mejora del medio ambiente, asegurando a todos una digna calidad de vida, siendo éste precisamente uno de los principios de la actuación pública en relación con el territorio y, por ende, relacionado con la organización racional de la ocupación del suelo, objetivos específicos de la ordenación urbanística.

La aprobación de esta modificación puntual de las NNSS afecta al contenido de los artículos 131, 197 a 199 (sección 4ª del Título V), 221, 256 a 264 (sección 4ª del Título VI), para eliminar todas las referencias al SAU I-3. En lo relativo a la documentación gráfica se modifica el plano de Ordenación 1.1 de Término Municipal, de Calificación del Suelo, para eliminar dicho sector SAU I-3.

EXTRACTO EXPLICATIVO DE LA INTEGRACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES.

En base al artículo 43.1 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se deben analizar las características básicas y generales del territorio municipal en el momento de elaboración este documento de innovación. A tal efecto se giró consulta a la Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura sobre la necesidad o no de sometimiento de la modificación al control ambiental de Evaluación Ambiental Estratégica, el cual dictó Resolución el 08/05/2019 por la que se adoptó la decisión de no someter a evaluación ambiental estratégica el presente documento, indicando que dicha actuación 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. No obstante lo anterior, es necesario poner de manifiesto que el hecho de que dicha actuación no esté sometida a evaluación ambiental estratégica, no exime al 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 30/09/2020 y nº BA/037/2020, se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual nº 2/2018 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal consistente en la reclasificación del sector de Suelo Urbanizable SAU I-3, de uso global industrial, a Suelo No Urbanizable ordinario.

Municipio: La Zarza

Aprobación definitiva: 28 de noviembre 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 art. 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, 30 de septiembre de 2020

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

• • •

