



ACUERDO de 24 de junio de 2021, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de modificación puntual n.º 1-D y E del Plan General Municipal de Pozuelo de Zarzón (M-002). (2022AC0053)

Modificación puntual n.º 1-D y E del Plan General Municipal (desglosadas del expediente de Modificación n.º 1 que afecta a diferentes zonas y engloba a diferentes objetos), consistentes en:

- D) Modificación del suelo urbanizable en la zona sureste, dividiendo en dos zonas para facilitar su desarrollo y cambiar su uso pasando de usos residencial a uso industrial.
- E) Modificación en la zona sureste del suelo urbano, modificando las alineaciones para la ampliación de los pisos tutelados.

Pozuelo de Zarzón.

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 de Extremadura, 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 02/07/2019).

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 05/08/2019).

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 Pozuelo de Zarzón no dispone de Plan General Municipal 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 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 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", y en su nueva redacción dada por Decreto-ley 10/2020, de 22 de mayo (DOE de 25/05/2020), 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 cuatro 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.

Los dos asuntos epigrafiados forman parte de un conjunto de 6 modificaciones puntuales integrantes de un mismo expediente, que fueron examinadas en anterior sesión de 29-10-20, resultando que una de ellas (A) fue aprobada, y sobre el resto se acordó:

"Dejar de nuevo en suspenso el pronunciamiento sobre la aprobación definitiva de las modificaciones n.º 1- B, C, D, E y F del Plan General Municipal epigrafiadas, hasta tanto



se complete, justifique y corrija su documentación de conformidad con lo indicado con anterioridad, y lo detallado en el informe del Servicio de Vías Pecuarias y los respectivos informes técnico y jurídico que se acompañarán junto a este acuerdo”

En relación con estas dos concretas modificaciones D y E, el principal inconveniente se encontraba relacionado con la necesidad de la previa modificación del trazado de la vía pecuaria afectada, contando ahora ambas propuestas con el informe favorable del Servicio de Vías Pecuarias de la Secretaría General de Población y Desarrollo Rural de 4-1-2021.

Habiéndose incorporado sus condiciones a las propuestas presentadas, no se observan inconvenientes a para su aprobación. Sin perjuicio de que, para que se desplieguen sobre los dos respectivos ámbitos afectados, todos los efectos derivados del conjunto de las modificaciones, sea necesario la posterior aprobación de la nueva ordenanza que se propone (del Tipo 1 al Tipo 2) que aún no se ha obtenido.

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 las sub-modificaciones n.º 1 – D y E del Plan General Municipal de Pozuelo de Zarcón epigrafiadas.
2. Publicar, como anexo I a este acuerdo, la normativa y/o ficha 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 de10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica la Junta de Extremadura), se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo (formato editable), 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 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 Único de Urbanismo y de Ordenación del Territorio 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 1-10, 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 13-7, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

Mérida, 24 de junio de 2021.

Secretario de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

V.º B.º Presidenta de la Comisión de
Urbanismo y Ordenación del Territorio de
Extremadura,

EULALIA ELENA MORENO DE
ACEVEDO YAGÜE



ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 24 de junio de 2021, se modifica el artículo 3.2.2.1 Sector Sur-1 y se incorpora el artículo 3.2.2.2 Sector Sur-2 en la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

Artículo 3.2.2.1.- SECTOR SUR-1

Aprobado CUOTEX 24/06/2021

Suelo urbanizable al sureste de la localidad, con los siguientes linderos:

Al norte con traseras de parcelas con fachada a calle

Al sur con Sector Sur 2

Al este con la Ctra. Ex 370

Al Oeste con camino público

Ámbitos de Aplicación:

Suelo Urbanizable: SUR-1

Parámetros

Superficie del sector: 7.538 m²

Ordenanza de aplicación prevista: Industrial

La ordenación del sector no es vinculante

— Aprovechamiento objetivo: 0,50 m²/m².

— Edificabilidad máxima permitida: 0,5 m²/m²; 3.769 m².

— Aprovechamiento subjetivo 0,45 m²/m² (90% Aprovechamiento)

— Aparcamientos públicos: Según el artículo 28 del REPLANEX. Deberán preverse las que según la normativa vigente de accesibilidad sean exigibles.

— Sistema de actuación: Compensación, mediante programa de actuación con Plan Parcial.

— Cesión dotaciones: 15% edificabilidad o 10%= 1.131 m²



- Aprovechamiento de cesión al municipio: 10% del aprovechamiento objetivo
- Viales estimados según la ordenación detallada del sector: 1.671 m²
- Coeficiente de Homogeneización: 1 Unidades
- Otras Determinaciones: La edificabilidad neta de cada parcela edificable será aproximadamente de 0,80 m²/m². Esta edificabilidad estimada está calculada en base a la superficie de viario, zonas verdes y dotaciones, según la ordenación prevista
- Se debe diseñar el acceso de tráfico pesado al sector de forma que no interrumpa el tráfico a las carreteras de acceso. se deberá acceder al sector principalmente por la EX 370 y salir a través de la EX 204

Usos

Uso principal	
Industrial	
Usos compatibles	
Los que se especifican en la ordenanza industrial	Industrial en todos sus apartados, equipamientos y terciario en la situación y destinos fijados en la ordenanza

Uso prohibido	
Los que no se especifican en la ordenanza industrial	Usos de equipamientos, terciarios en la situación y destinos no fijados en la ordenanza industrial

Artículo 3.2.2.2- SECTOR SUR-2

Aprobado CUOTEX 24/06/2021

Suelo urbanizable al suroeste de la localidad, con los siguientes linderos:

- Al norte con Sector Sur 1.
- Al sur con otros propietarios.
- Al este con la Ctra. Ex 370.
- Al Oeste con camino público.

Ámbitos de aplicación:

Suelo Urbanizable: SUR-2



Parámetros

Superficie del sector: 6.724 m²

Ordenanza de aplicación prevista: Industrial

La ordenación del sector no es vinculante

– Aprovechamiento objetivo: 0,50 m²/m².

– Edificabilidad Máxima Permitida: 0,5 m²/m²; 3.362 m².

– Aprovechamiento subjetivo 0,45 m²/m² (90% Aprovechamiento).

– Aparcamientos públicos: Según el artículo 28 del REPLANEX. Deberán preverse las que según la normativa vigente de accesibilidad sean exigibles.

– Sistema de actuación: Compensación, mediante programa de actuación con Plan Parcial.

– Cesión dotaciones: 15% superficie= 1.009 m².

– Aprovechamiento de cesión al municipio: 10% del aprovechamiento objetivo.

– Viales estimados según la ordenación detallada del sector: 1.666 m².

– Coeficiente de Homogeneización: 1 Unidades.

– Otras Determinaciones: La edificabilidad neta de cada parcela edificable será aproximadamente de 0,78 m²/m². Esta edificabilidad estimada está calculada en base a la superficie de viario, zonas verdes y dotaciones, según la ordenación prevista.

– Se debe diseñar el acceso de tráfico pesado al sector de forma que no interrumpa el tráfico a las carreteras de acceso. se deberá acceder al sector principalmente por la EX 370 y salir a través de la EX 204.

Usos

Uso principal	
Industrial	
Usos compatibles	
Los que se especifican en la ordenanza industrial	Industrial en todos sus apartados, equipamientos y terciario en la situación y destinos fijados en la ordenanza
Uso prohibido	
Los que no se especifican en la ordenanza industrial	Usos de equipamientos, terciarios en la situación y destinos no fijados en la ordenanza industrial

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

Autor de las modificaciones puntuales D y E del Plan general municipal de Pozuelo de Zarzón:

Juan Antonio Mahillo Durán, arquitecto.

Modificación D Aprobada en CUOTEX 24 junio 2021.

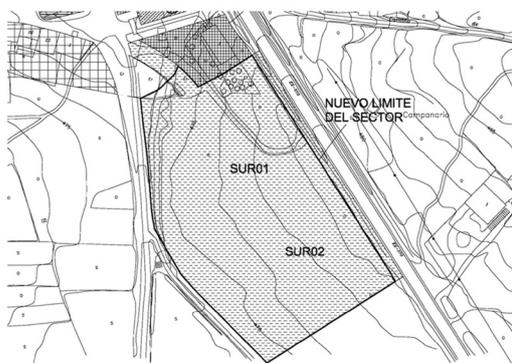
Modificación del suelo urbanizable en la zona sureste. Se trata del único suelo calificado como urbanizable, han pasado 8 años desde la aprobación definitiva y el ayuntamiento, principal propietario de los terrenos considera que como zona residencial no tiene muchas posibilidades de desarrollarse por lo que propone esta modificación. En realidad son dos cambios que son:

Variar el uso pasando de uso residencial a uso industrial, este suelo se encuentra en las afueras del pueblo, lindando con la carretera Ex 370 rodeada de zonas cultivables y con algunas naves agrícolas e industriales. se considera una zona idónea de desarrollo industrial por su cercanía a la carretera y donde se pueden ubicar actividades industriales o agrícolas.

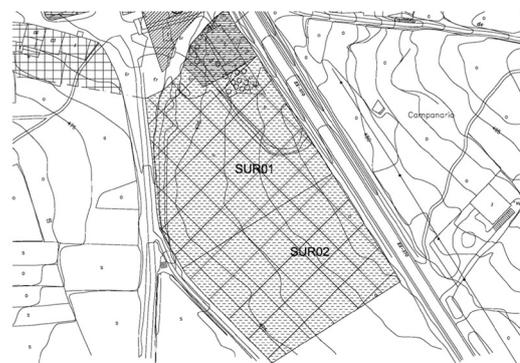
Dividir en dos el suelo urbanizable, se trata de desarrollar en una primera fase la zona más cercana a la población de forma que sea más fácil hacer llegar las acometidas, y cuyo propietario mayoritario es el ayuntamiento por lo que facilita su desarrollo. En una fase posterior, si se considera oportuno, se desarrollaría la zona más alejada de la población.

Se reduce, a su vez la superficie total del suelo urbanizable ya que se elimina el acceso a la población, al incluir en este documento la modificación de la calle posterior de los pisos tutelados de forma que permita su ampliación. La superficie que se modifica del suelo urbanizable se transforma SNU al ser parte de la zona de la carretera y que no es necesario su urbanización al distribuirse por el interior de la zona de afección.

Se modifican los planos D 1.3, D 1.4, D 2.2, D 3.4, D 4.3, D 4.4 y E 2.4. y Artículo 3.2.2.1.



Estado actual

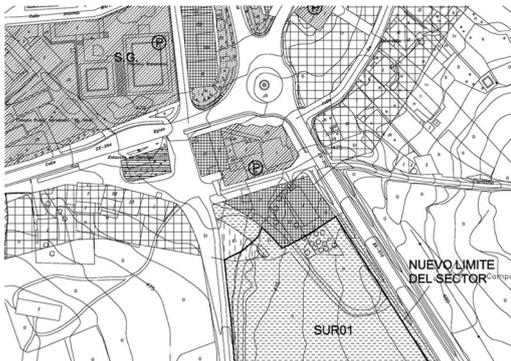


Estado reformado

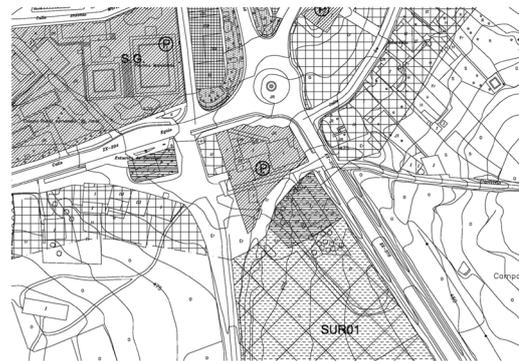
Modificación E Aprobada en CUOTEX 24 junio 2021

Modificación en la zona sureste del suelo urbano, modificando las alineaciones para la ampliación de los pisos tutelados. Es una modificación que permite ampliar los pisos tutelados sobre una propuesta específica, así mismo ordena esta zona de la población que estaba muy deslazada, permitiendo el acceso a la futura zona industrial, mencionada anteriormente y se elimina una zona verde que por sus dimensiones y posición no tendría utilidad para la población.

Se modifican los planos D 1.4 y D 4.4.



Estado actual



Estado reformado

