

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 2/2018 DE LAS NNSS DE LA ZARZA CONSISTENTE EN LA RECLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SAU I-3 A SUELO NO URBANIZABLE ORDINARIO

29 de SEPTIEMBRE DE 2018

Solicitante: ENERGÍA DE LA ZARZA, S.L.

Equipo redactor: JAVIER GALÁN GIL

ÍNDICE

1	ANTECEDENTES	3
1.1	PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	3
1.2	AUTOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	3
2	OBJETO	3
3	DOCUMENTACIÓN EMPLEADA	4
4	MEMORIA INFORMATIVA	4
4.1	DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.....	4
4.2	INFORMACIÓN.	8
4.3	MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	11
4.4	CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.	15
4.5	JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANA. CUMPLIMIENTO DEL ART. 74 DE LA LSOTEX.	15
4.6	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.....	16
4.7	JUSTIFICACIÓN DE LA LEY 16/2015 DE PREVENCIÓN Y CALIDAD AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA.	18
5	DOCUMENTOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN	20
6	TRAMITACIÓN Y CONCLUSIÓN	22
7	PLANOS	24
8	ANEXOS	25
8.1	ANEXO I. PROPIETARIOS DEL ÁMBITO AFECTADO. NOTA SIMPLE REGISTRAL.....	25

1 ANTECEDENTES

1.1 PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El presente documento tiene por objeto la redacción de la Modificación Puntual 2/2018 de las Normas Subsidiarias de La Zarza, consistente en la reclasificación del suelo urbanizable SAU I-3 a Suelo No Urbanizable Ordinario, a petición de ENERGÍA DE LA ZARZA, S.L., con domicilio a efectos de notificaciones en la c/ Madrid, 17 de La Zarza (Badajoz).

1.2 AUTOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El encargo de la Modificación Puntual se realiza a D. Javier Galán Gil, Arquitecto colegiado nº 448958 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura.

Para la redacción de este documento se cuenta con autorización del redactor de la Modificación Puntual 2/2016 que, con idéntico objetivo en aquella ocasión, clasificaba el suelo urbanizable SI-2 como suelo no urbanizable ordinario, para emplear el contenido del texto de aquél documento adaptado al presente caso.¹

2 OBJETO

Se plantea esta Modificación Puntual de las NNSS vigentes en La Zarza con objeto de la reclasificación de un Sector de Suelo Urbanizable (SAU I-3), de Suelo Industrial a Suelo No Urbanizable Ordinario.

El contenido de este documento se ajusta a lo establecido en el Art. 75 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, de acuerdo con lo regulado en el Art. 80 por el que se establece que 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), por lo que se compone de Memoria Informativa, Memoria Justificativa, Planos de Información, Planos de Ordenación.

¹ Oficina de Gestión urbanística y del Territorio, Vivienda y Arquitectura. Mancomunidad de Municipios Centro

3 DOCUMENTACIÓN EMPLEADA

La documentación utilizada para la presente Modificación ha sido:

1. El planeamiento vigente en el municipio de La Zarza son las Normas Subsidiarias redactadas por D. Rafael Alejandro Gómez Coronado León y D. Manuel Cabalgante Gallardo aprobado definitivamente con fecha 30 de Noviembre de 1993 y publicado en el DOE con fecha 4 de Enero de 1994.
2. Cartografía digital en formato DWG, proporcionada por la Consejería de Fomento.
3. Consultas descriptivas gráficas de datos catastrales de rústica.
4. Informe técnico y jurídico emitido por la oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio de la Mancomunidad Integral de Municipios Centro sobre la viabilidad de implantación de planta fotovoltaica en las parcelas objeto de la presente modificación.

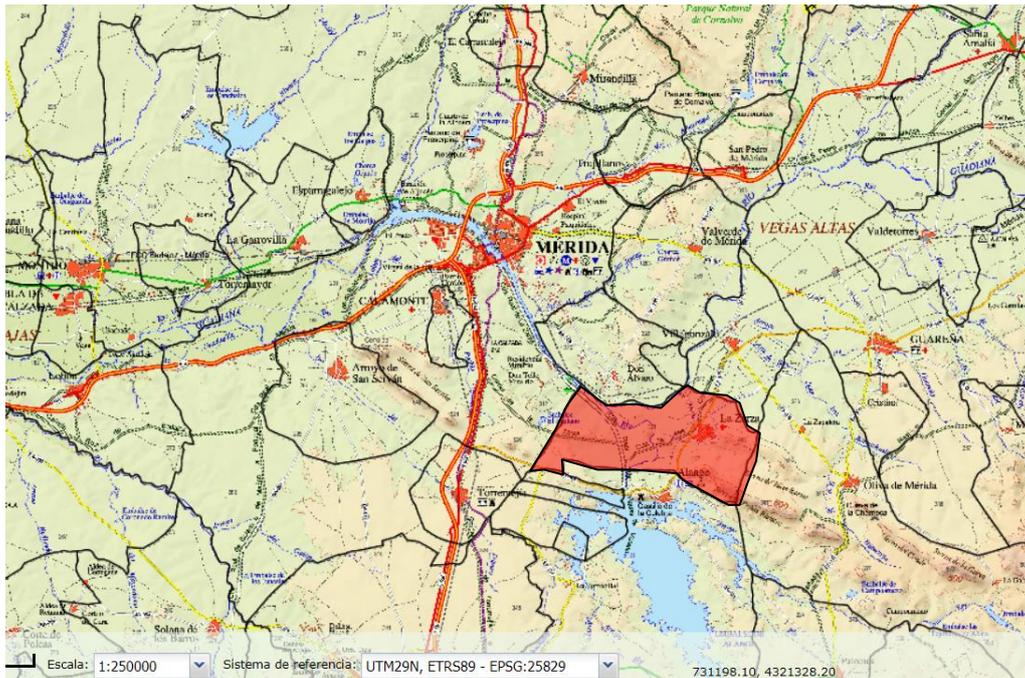
4 MEMORIA INFORMATIVA

4.1 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

4.1.1 DATOS GENERALES

El municipio de La Zarza pertenece a la comarca de Tierra de Mérida - Vegas Bajas y al Partido judicial de Mérida. Se encuentra a menos de 15 km en dirección sureste de Mérida distancia que se amplía por carretera a 26 km. Limita al norte con Villagonzalo, al este con Guareña y Oliva de Mérida, al sur con Alange y al oeste con los municipios de Mérida y Don Álvaro. En el año 2012 el municipio tiene censados 3645 habitantes.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2/2018 DE LAS NNSS DE LA ZARZA CONSISTENTE EN LA RECLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SAU I-3 A SUELO NO URBANIZABLE ORDINARIO



Ubicación del municipio de La Zarza

Sobre una altura de 329 msnm, el municipio de la Zarza se asienta junto a la Sierra del Calvario y muy próximo a la desembocadura del río Machel en el río Guadiana, cerca de la presa de Alange. La situación del pueblo en la falda de la sierra, le hace tener calles de fuerte pendiente. Situado al noreste del término municipal de la Zarza, el acceso al núcleo de población se realiza desde la carretera autonómica EX 105, de Don Benito a Portugal, a través de una carretera de circunvalación que lo bordea.

El ámbito objeto de esta modificación puntual 2/2018 de las NNSS de La Zarza se encuentra al suroeste del término municipal, al pie de la carretera EX105 (N630-Don Benito)



UBICACIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DE MODIFICACIÓN

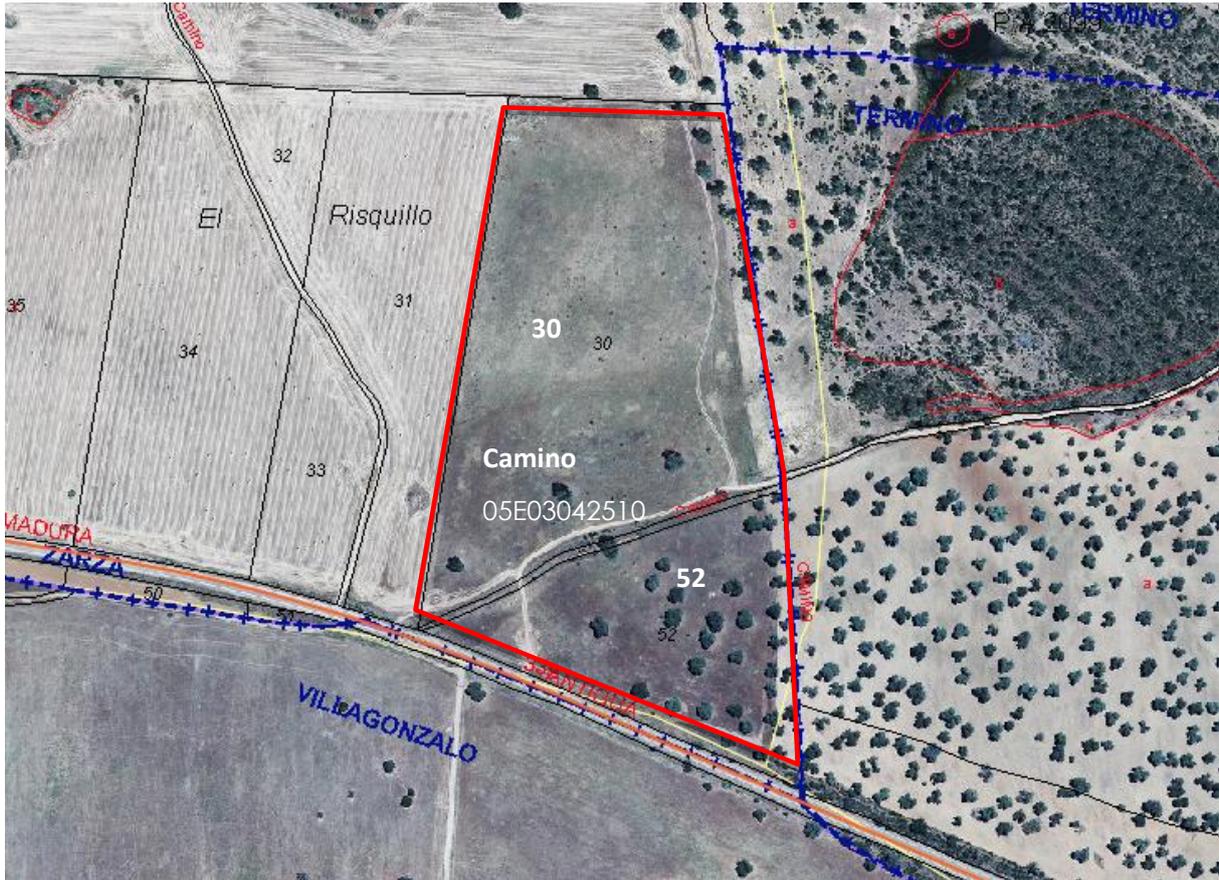
4.1.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Según consta en el art. 221 y 256 de las NNSS el ámbito clasificado como Suelo Urbanizable S.A.U (I-3) afecta a una superficie aproximada de 117.562 m². Dentro del S.A.U (I-3) están incluidos los siguientes terrenos, según consulta realizada en la sede virtual de catastro:

-Referencia Catastral: 06162A013000300000LJ. Polígono 13 Parcela **30**. EL RISQUILLO. LA ZARZA (BADAJOZ). Labradío-secano.

-Referencia Catastral: 06162A013000520000LM. Polígono 13 Parcela **52**. EL RISQUILLO. LA ZARZA (BADAJOZ). Encinar.

-Referencia Catastral: 06162A013090040000LQ. Polígono 13 Parcela **9004**. CAMINO. LA ZARZA (BADAJOZ). Esta parcela consta como vía de comunicación de dominio público.



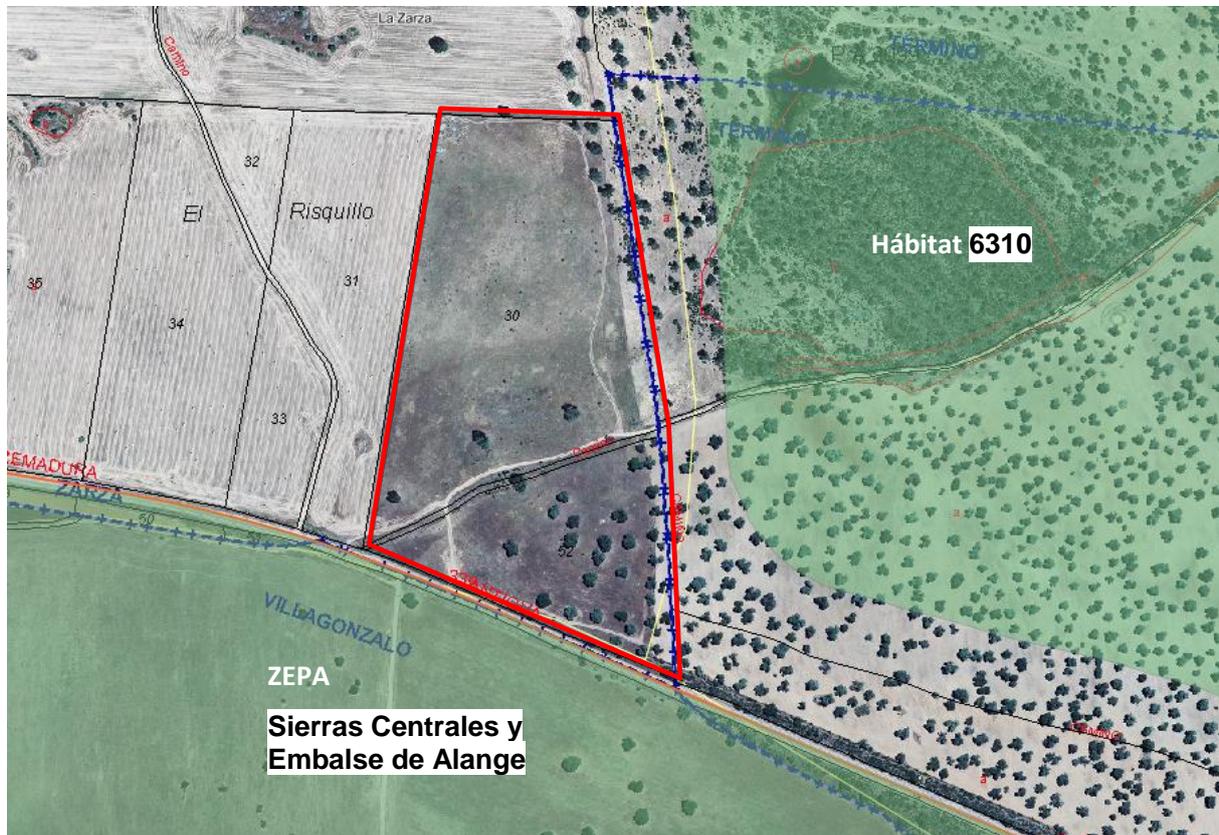
ORTO FOTOGRAFÍA PNOA SOBRE CATASTRO

Según la información facilitada por el promotor, la titularidad de los terrenos, incluidos dentro del SAU (I-3) es privada excluyendo el camino público que separa las parcelas 30 y 52. En el apartado 6 del artículo 82 de la LSOTEX: *“Cuando una modificación de la ordenación urbanística varíe la densidad o la edificabilidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anterior a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados, de conformidad con la legislación en la materia”*. Es por ello que, en cumplimiento de lo anterior, se hace constar el propietario que figura en el Registro de la Propiedad desde hace más de 5 años (2004), según nota simple aportada, siendo la finca la nº 9168, inscrita en el Tomo 2151, Libro 100, Folio 124, alta 5, por lo que no procede realizar notificaciones al respecto, siendo el otro posible titular afectado el propio Ayuntamiento de La Zarza, a quien se presentará la presenta Modificación:

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2/2018 DE LAS NNSS DE LA ZARZA CONSISTENTE EN LA RECLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SAU I-3 A SUELO NO URBANIZABLE ORDINARIO

POLÍGONO	PARCELA	REF. CATASTRAL	PROPIETARIO
13	30	06162A013000300000LJ	ENERGÍA DE LA ZARZA, S.L.
13	52	06162A013000520000LM	ENERGÍA DE LA ZARZA, S.L.
13	9004	06162A013090040000LQ	CAMINO PÚBLICO

Estos terrenos no están afectados por espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad:



4.2 INFORMACIÓN.

4.2.1 INFORMACIÓN GENERAL.

Conforme al Art. 43.1 del Reglamento de Planeamiento se deben analizar las características básicas y generales del territorio municipal en el momento de elaboración este documento de innovación. A tal efecto deberá girarse 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, para que se dicte Resolución al respecto.

Teniendo en cuenta el objeto de la Modificación debe entenderse de aplicación lo establecido en el art. 49, letra f), punto 1º de la Ley 16/2015 de 23 de abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, estableciéndose el no sometimiento de la modificación que nos ocupa a la evaluación ambiental simplificada, toda vez que se trata de volver a dar al suelo su condición de suelo no urbanizable.

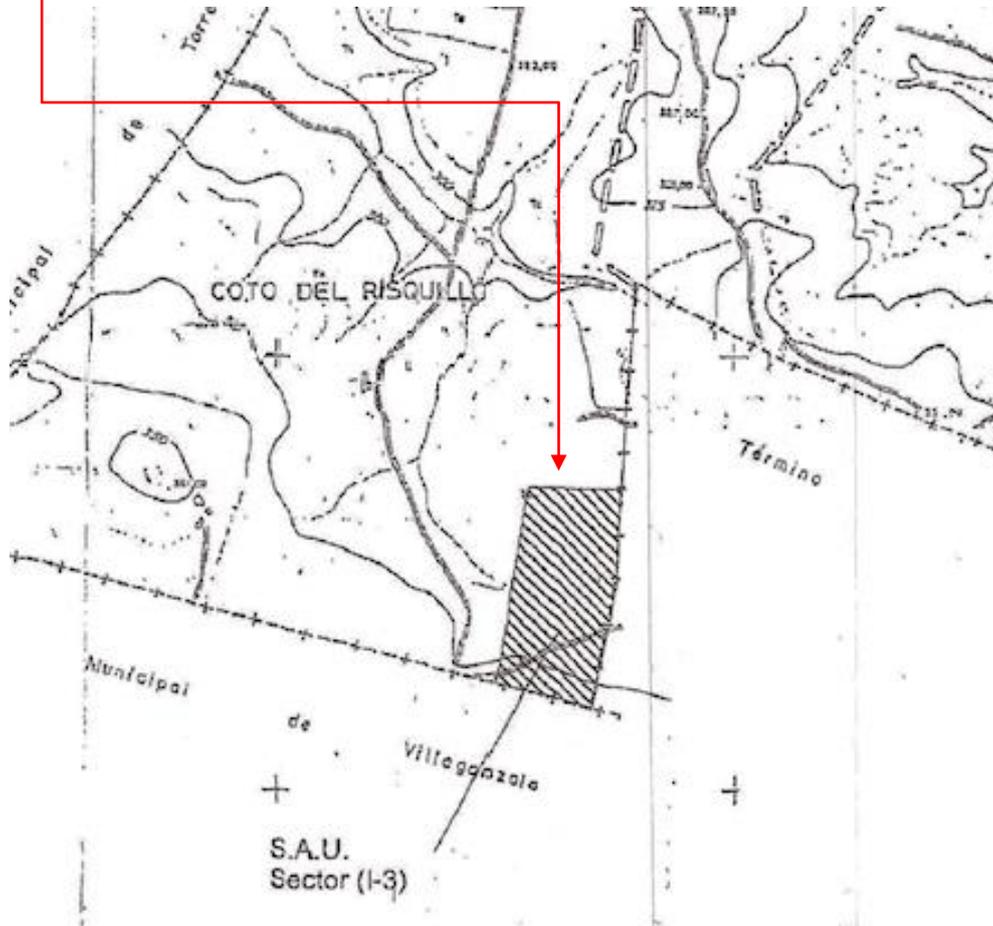
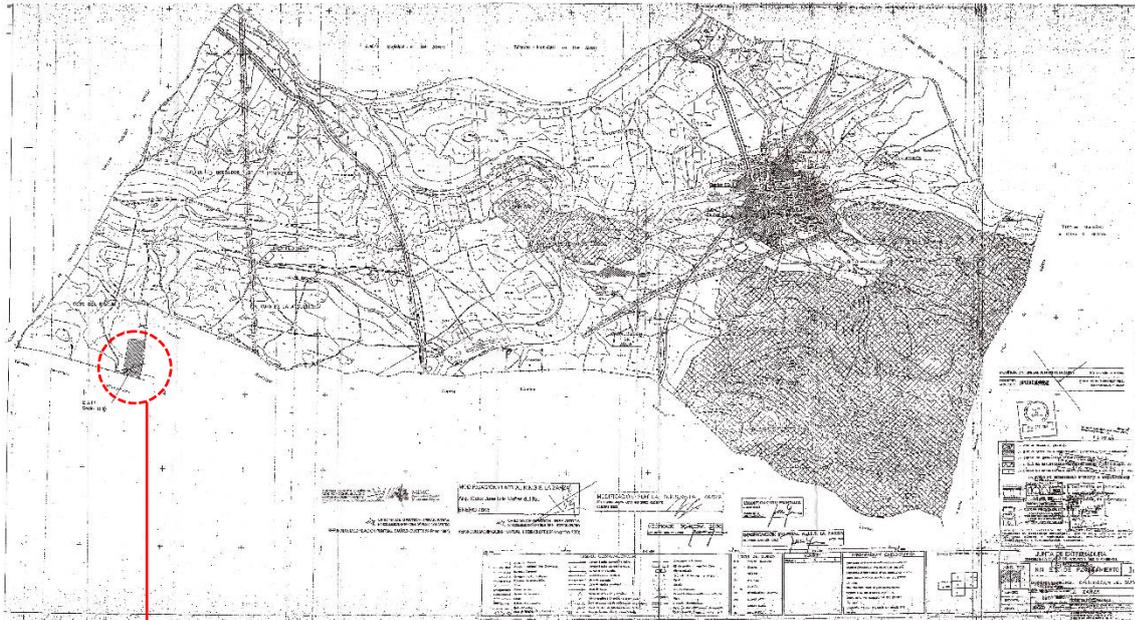
La Resolución que se adopte al efecto, teniendo en cuenta también toda la información exigida en el Art. 43.1 del RPLANEX, se deberá incorporar al presente documento.

4.2.2 SITUACIÓN ACTUAL DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. DIAGNÓSTICO

El planeamiento vigente en el municipio de La Zarza son las Normas Subsidiarias redactadas por D. Rafael Alejandro Gómez Coronado León y D. Manuel Cabalgante Gallardo aprobado definitivamente con fecha 30 de noviembre de 1993 y publicado en el DOE con fecha 4 de enero de 1994.

La modificación puntual 2/2018, que ahora se redacta, afecta exclusivamente a los terrenos incluidos en el ámbito del S.A.U (I-3) de las NNSS, ámbito 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. 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, Calificación del Suelo. En la siguiente imagen se incluye la ubicación de este ámbito según el plano de Ordenación 1.1 del término municipal, calificación del suelo de las NNSS.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2/2018 DE LAS NNSS DE LA ZARZA CONSISTENTE EN LA RECLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SAU I-3 A SUELO NO URBANIZABLE ORDINARIO



EXTRACTO DE PLANO 1.1 NNSS LA ZARZA. TÉRMINO MUNICIPAL. CALIFICACIÓN DE SUELO

4.3 MEMORIA JUSTIFICATIVA

4.3.1 CUMPLIMIENTO DEL RÉGIMEN DE INNOVACIÓN/ NORMATIVA APLICABLE.

4.3.1.1 NORMATIVA APLICABLE.

Se redacta la presente modificación puntual 2/2018 de las NNSS de La Zarza de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos de las siguientes:

- Ley 15/2001, de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), y sus modificaciones, entre los que se mencionan:
 - Artículos 2 y 5 en relación a la actividad de ordenación y a los fines de la actividad urbanística.
 - Artículo 74 en referencia a los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas del suelo urbano y urbanizable.
 - Artículo 75 en referencia a la documentación que debe contener la Modificación.
 - Artículos 76 y 77, en cuanto a la competencia para la formación y aprobación del planeamiento urbanístico y su tramitación.
 - Artículo 80 “régimen de innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística”.
 - Artículo 82 en cuanto a modificación de los planes de ordenación urbanística.
- El Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEX):
 - Artículo 27 y 28 en cuanto a los límites de atribución de aprovechamiento y reservas dotacionales en suelo urbano y urbanizable.
 - Artículo 30 respecto a los tipos de zonas verdes y equipamientos.
 - Artículo 102 y 104 en cuanto a la modificación de las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.
 - Artículo 105 en cuanto a condicionantes para la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.
 - Artículo 106 en referencia a la documentación de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

La innovación propuesta tiene el carácter de modificación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 104 del RPEX.

4.3.1.2 POTESTAD DE VARIACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

La pretensión de vigencia de los instrumentos de planeamiento es indefinida, sin embargo, la aparición y concurrencia de nuevas circunstancias pueden ser contrarias a tal pretensión y exigir su revisión o modificación. Debe existir no obstante un elemento común a las alteraciones del planeamiento urbanístico, el “ius variandi” de la Administración para mejor servicio al bien común y al interés general. En palabras del Consejo Consultivo de Extremadura: “La Administración goza de un “ius variandi”, no opuesto al principio de vigencia indefinida de los planes proclamado en la Ley, que la posibilita para establecer los cambios precisos que sirvan mejor a las necesidades de la sociedad en todos los órdenes, sin que pueda entenderse infringido el principio de seguridad jurídica por razón de su ejercicio, ya que es la manera de adaptar el ordenamiento urbanístico a las nuevas circunstancias demográficas, sociales y económicas que demanden una alteración de la nueva regulación jurídico-urbanística del suelo”

4.3.1.3 RÉGIMEN DE INNOVACIÓN.

La Modificación Puntual 2/2018 de las NNSS de La Zarza no supone una alteración de las características definitorias del modelo territorial adoptado en general, ni supone una reconsideración total de la ordenación establecida en el planeamiento vigente, como se exige en el art. 81.1 de la LSOTEX y el art. 103 del RPLANEX, para la revisión de los planes de ordenación urbanística, por tanto, este documento se incluiría dentro del concepto, procedimiento y límites de la modificación de los planes de ordenación urbanística regulada en el art. 82 de la LSOTEX y el art. 104 del RPEX.

Debe tenerse en cuenta, en virtud de lo establecido en el artículo 80 de la LSOTEX, que 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.

La presente Modificación Puntual no aumenta el aprovechamiento lucrativo del suelo sin que por tanto sea necesario establecer medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas.

Asimismo, se cumple con lo especificado en el art. 80.5 de la LSOTEX donde se indica que la aprobación de los planes de ordenación urbanística que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados, por lo órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma será posible cuando las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural mejoren su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, debiendo cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y objetivos considerados de aquella.

Además, se da cumplimiento a lo establecido en el apartado 6 del artículo 82 de la LSOTEX, haciéndose constar expresamente en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de derecho reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la iniciación de la modificación puntual a efectos de notificaciones a los interesados. Así se incluyen en el apartado 4.1.2 de este documento y en el anexo II del mismo los propietarios que figuran en el Registro de la Propiedad.

4.3.2 NECESIDAD Y CUMPLIMIENTO DE LOS FINES Y OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Conforme establece el art. 2 de la LSOTEX, la actividad de ordenación urbanística es una función pública de organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como de su transformación.

Por otro lado, el art. 5 de la LSOTEX indica que son fines de la actuación pública de carácter urbanístico, entre otros:

- a) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, en sus distintas circunstancias, al interés general definido en la Ley y en la ordenación urbanística.
- b) Vincular la utilización del suelo, en coherencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, a los destinos públicos o privados congruentes con la calidad del medio urbano o natural.
- c) Delimitar, en el marco de la legislación general, el contenido del derecho de propiedad del suelo, así como el uso y las formas de aprovechamiento de éste.

Y el objeto de la ordenación urbanística, en el marco de la ordenación del territorio es, entre otros, y según dicho artículo:

...

- a) La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y el uso del suelo, mediante su clasificación y calificación, así como el destino y la utilización de las edificaciones, construcciones e instalaciones, ...

Mediante esta Modificación Puntual de las NNSS de la Zarza se propone la reclasificación de un Sector de Suelo Urbanizable (SAU I-3), de Suelo Industrial a Suelo No Urbanizable Ordinario. Las condiciones económicas acontecidas en los últimos años han determinado la innecesidad de destinar este suelo al objetivo previsto, ello y la existencia de otros ámbitos recogidos por las NNSS vigentes en los que se produce una confluencia de factores tales como mejor acceso a las infraestructuras que posibilitan una mejor comunicación, vital para las instalaciones industriales o proximidad al núcleo urbano han relegado este sector de suelo a un segundo plano. Esta

circunstancia unida a que la necesidad de suelo industrial para el municipio aparece cubierta por el resto de ámbitos existentes hace que el Ayuntamiento de La Zarza deba considerar preciso promover su reclasificación como suelo no urbanizable considerando que su desarrollo, al menos a corto o medio plazo no será propuesto.

Se da así cumplimiento a los fines que según el artículo 5 de la LSOTEX debe perseguir la actuación pública de carácter urbanístico, que señala entre otros: "...b) Vincular la utilización del suelo, en coherencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, a los destinos públicos o privados congruentes con la calidad del medio urbano o natural..."

Además, 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 urbanísticas enunciados en dicho artículo, dado que, como se ha comentado, 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, 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.

4.4 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

4.4.1 SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

El ámbito clasificado como Suelo Urbanizable S.A.U (I-3), en el plano de Ordenación número 1.1 de las NNSS de “Termino Municipal. Calificación del Suelo”, afecta a una superficie aproximada de 117.562 m², según se refiere en el artículo 256 de las NNSS.

4.4.2 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

Mediante esta modificación 2/2018 de las NNSS de La Zarza se reclasifica un ámbito de Suelo Urbanizable, denominado SAU I-3, de Uso Industrial a Suelo No Urbanizable Común devolviendo así el suelo a su condición inicial, de suelo rural.

4.4.3 ORDENACIÓN ESTABLECIDA

4.4.3.1 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Se modifica la Ordenación Estructural puesto que mediante este documento se propone CLASIFICAR los terrenos incluidos en el ámbito del Sector de Suelo Urbanizable SAU I-3 a **SUELO NO URBANIZABLE ORDINARIO**, devolviendo así el suelo a su condición inicial, de suelo rural.

4.4.3.2 ORDENACIÓN DETALLADA.

El Régimen de Usos para los terrenos, una vez entre en vigor la modificación puntual, será el establecido en el Titulo VII de condiciones particulares en Suelo No Urbanizable Ordinario.

4.5 CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANA. CUMPLIMIENTO DEL ART. 74 DE LA LSOTEX.

En la Modificación Puntual 2/2018 de las NNSS de la Zarza, se propone la reclasificación de suelo urbanizable a suelo no urbanizable ordinario. La propuesta no supone aumento del aprovechamiento lucrativo del suelo por lo que no es necesario establecer medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas, según lo establecido en el artículo 80.2 de la LSOTEX. Por tanto, conforme a lo anterior y en cumplimiento del art. 74 de la LSOTEX, no pretendiéndose ningún incremento de aprovechamiento, no es necesaria la reserva de suelo para nuevas dotaciones, resultando adecuada la proporción existente en suelo urbano, contempladas en el NNSS vigentes.

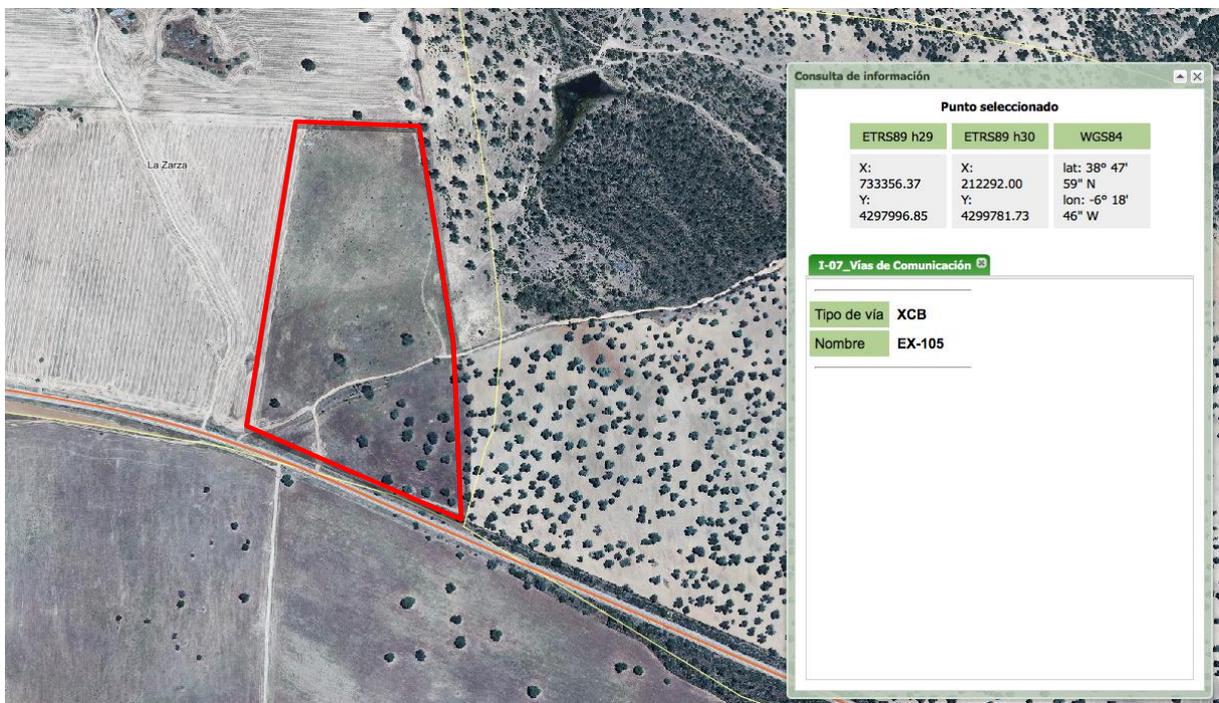
4.6 CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

4.6.1 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ARQUITECTÓNICO.

El ámbito de suelo que se reclasifica mediante esta modificación puntual no afecta a ninguno de los ámbitos protegidos por las NNSS, ni constan valores desde el punto de vista de protección del Patrimonio Histórico-Artístico que impidan la modificación pretendida, que además tienen por objeto devolver al suelo su condición natural de suelo no urbanizable.

4.6.2 JUSTIFICACIÓN LEY DE LA LEY 25/1988 DE 29 DE JULIO, DE CARRETERAS.

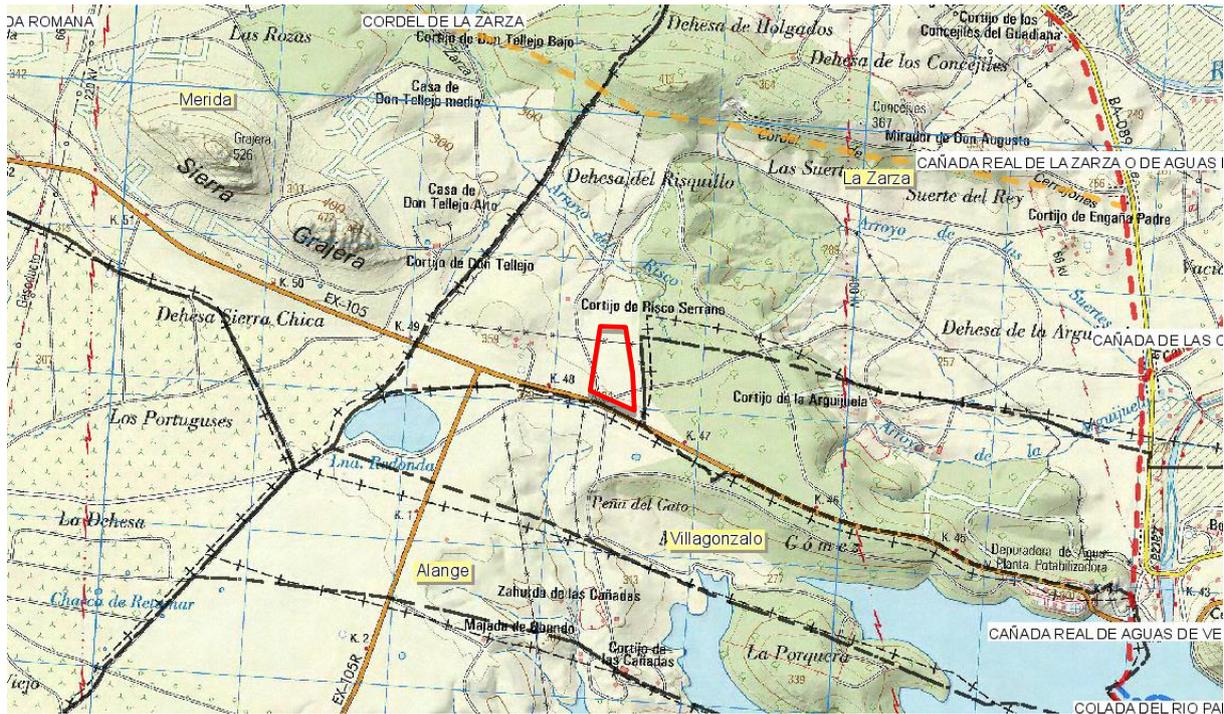
La modificación puntual propuesta no supone alteración de las afecciones de las determinaciones de las propias NNSS a la carretera EX 105, de titularidad autonómica, que discurre al sur del ámbito cuya modificación se propone.



CARRETERAS SITUADAS EN EL ENTORNO DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN. Fuente: ideex

4.6.3 VÍAS PECUARIAS

No existe ninguna vía pecuaria en un radio de al menos 1,5 Km.



4.6.4 JUSTIFICACIÓN AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

Los terrenos incluidos en el ámbito del SAU I-3, se encuentran situados aproximadamente a 3,6 km oeste del río Machel y a 1,5 km noroeste del Embalse de Alange .



VISOR GEOGUADIANA. MINISTERIO DE AGRICULTURA Y PESCA, ALIMENTACION Y PESCA

El ámbito de actuación no cuenta con ningún cauce próximo en al menos un radio superior a 1,5 Km (Embalse de Alange). Por lo que se considera que no resultaría afectado el Dominio Público Hidráulico, ni la zona de policía de ningún cauce.

El ámbito se encuentra en la masa de agua subterránea de Tierra de Barros.

4.6.5 ZONA REGABLE.

El ámbito de actuación no se encuentra dentro de ninguna zona regable oficial por lo que no resulta afectada ninguna infraestructura de regadío.



ZONA REGABLE ZÚJAR. Fuente: IDEEX. CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADIANA.

4.7 JUSTIFICACIÓN DE LA LEY 16/2015 DE PREVENCIÓN Y CALIDAD AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA.

En base al Art. 43.1 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura y correspondiente de la LSOTEX, se deben analizar las características básicas y generales del territorio municipal en el momento de elaboración este documento de innovación. A tal efecto deberá girarse 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, para que se dicte Resolución al respecto.

Teniendo en cuenta el objeto de la Modificación debe entenderse de aplicación lo establecido en el art. 49, letra f), punto 1º de la Ley 16/2015 de 23 de abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, por el que es razonable establecer el NO sometimiento de la modificación que nos ocupa al evaluación ambiental estratégica simplificada.

En palabras de la propia Dirección General de Medio Ambiente en una modificación similar (la que elimina el sector de suelo urbanizable SI-3 clasificándolo igualmente como suelo no urbanizable ordinario):

“La Modificación Puntual no supone novedad con respecto a los efectos significativos sobre el medio ambiente, más allá de los existentes en la actualidad en este ámbito, puesto que lo que se propone es devolver al terreno una condición que le es intrínseca, como es la de Suelo No Urbanizable Ordinario, restaurando en los suelos su condición natural. Tratándose de un suelo que en estos momentos no está desarrollado mantiene su carácter rústico por lo que el paisaje, la vegetación y el uso del suelo no se verán modificados.

Debe por tanto llegarse a la misma convicción de que esta Modificación, como aquella, “no implicará alteración alguna de dichos valores, ni comportará riesgos para salud pública y los bienes materiales, por lo que considera de plena aplicación la previsión establecida en el artículo 49, letra f) punto 1º de la Ley 16/2015, no considerándose necesario el sometimiento de la Modificación Puntal de las Normas Subsidiarias de la Zarza a evaluación ambiental estratégica simplificada.”

Deberá estarse a la Resolución que se adopte en el presente caso.

5 DOCUMENTOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

Con la presente modificación se afecta a los **artículos 131, 197 a 199 (sección 4ª del Título V), 221, 256 a 264 (sección 4ª del Título VI)** de las Normas Subsidiarias de La Zarza. Así mismo resulta afectado el plano de Ordenación 1.1 TERMINO MUNICIPAL. CALIFICACIÓN SUELO.

En la siguiente tabla se indica en la columna izquierda el artículo correspondiente tal y como aparece en las NNSS vigentes y en la derecha el artículo con la modificación propuesta en el que se indica (tachado) lo que se modifica.

<p>TITULO IV: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO</p> <p>...</p> <p>CAPÍTULO IV: CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.</p> <p>....</p> <p>Art. 131.- Definición y delimitación</p> <p>Las alturas máximas de edificación autorizadas, serán las siguientes:</p> <p>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 el Sector S.A.U. (I-3) en casos específicos, justificados por la peculiaridad de la actividad a desarrollar.</p> <p>TITULO V: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO UBANO.</p> <p>...</p> <p>CAPÍTULO II: ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.</p> <p>SECCIÓN 4º: ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA IV: POLÍGONO INDUSTRIAL</p> <p>Artículo 197: Definición y Delimitación.</p> <p>Se incluye en la Zona IV Polígono Industrial los terrenos alejados del casco, al suroeste del mismo, que constituyen un área en la que se prevé un</p>	<p>TITULO IV: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO</p> <p>...</p> <p>CAPÍTULO IV: CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.</p> <p>....</p> <p>Art. 131.- Definición y delimitación</p> <p>Las alturas máximas de edificación autorizadas, serán las siguientes:</p> <p>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 el Sector S.A.U. (I-3) en casos específicos, justificados por la peculiaridad de la actividad a desarrollar.</p> <p>TITULO V: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO UBANO.</p> <p>...</p> <p>CAPÍTULO II: ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.</p> <p>SECCIÓN 4º: ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA IV: POLÍGONO INDUSTRIAL</p> <p>Artículo 197: Definición y Delimitación.</p> <p>Esta zona es eliminada por la Modificación Puntual 2/2018 de las NNSS aprobada el xx/xx/xx (DOE XX/XX/XX).</p>
---	---

desarrollo conforme al modelo aquí expresado y que deberá regirse por estas Ordenanzas cuando se produzca la aprobación del Plan Parcial correspondiente; se trata del Sector de Suelo Urbanizable: Sector de Suelo Urbanizable: S.A.U. (I-3) en su totalidad. Su ubicación y delimitación figura en los planos de Proyecto 1 y 2.

TÍTULO VI: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR:

CAPÍTULO I: DIVISIÓN NORMATIVA

.....

Artículo 221: División en Zonas y Sectores.

.....

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

ZONA IV: Polígono Industrial.

Dentro de ella se han integrado los siguientes sectores:

Sector Central de Ciclo Combinado	S.A.U. (I-3)
-----------------------------------	--------------

CAPÍTULO II: CONDICIONES PARTICULARES DE CADA SECTOR.

...

SECCIÓN 4ª: NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR: S.A.U. (I-2) y S.A.U. (I-3).

Artículo 256: Definición, Caracterización y Superficies.

1.- El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en esta Sección será el de los terrenos que clasificados como Suelo Urbanizable, aparecen delimitados en el Plano de Proyecto nº 2, Sector S.A.U (I-3), Uso Industrial.

2.- Las superficies totales estimadas de este Sector son:

S.A.U.(I3)..... 117.562 m2

...

...///

TÍTULO VI: CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR:

CAPÍTULO I: DIVISIÓN NORMATIVA

.....

Artículo 221: División en Zonas y Sectores.

.....

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

ZONA IV: Polígono Industrial.

Esta zona es eliminada por la Modificación Puntual 2/2018 de las NNSS aprobada el xx/xx/xx (DOE XX/XX/XX).

CAPÍTULO II: CONDICIONES PARTICULARES DE CADA SECTOR.

...

SECCIÓN 4ª: ~~NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR S.A.U. (I-3).~~

Esta SECCIÓN 4ª es eliminada por la Modificación Puntual 2/2018 de las NNSS aprobada el xx/xx/xx (DOE XX/XX/XX). Se suprimen los artículos 256 a 265.

...

El Régimen de Usos para los terrenos incluidos en el ámbito de actuación, una vez entre en vigor la modificación puntual, será el establecido en el Título VII de las NNSS de La Zarza, para todo lo establecido para SUELO NO URBANIZABLE ORDINARIO.

Así mismo resulta afectado el plano de Ordenación 1.1 TERMINO MUNICIPAL. CALIFICACIÓN SUELO.

6 TRAMITACIÓN Y CONCLUSIÓN

En el presente documento se recoge la justificación, el objeto, así como definición de las características de los terrenos a reclasificar, para que sobre los mismos pueda posibilitarse la implantación de los usos permitidos en dicho suelo, y habiéndose aportado todos los documentos necesarios en este tipo de documentos se eleva a la autoridad administrativa superior para su tramitación, si procede.

Para la tramitación de este documento se deberá estar a lo fijado en primer lugar en el art. 49 f) de la Ley 16/2015 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura:

-deberá realizarse consulta a la D.G. de Medio Ambiente para que resuelva si la Modificación Puntual está sometida a evaluación ambiental estratégica simplificada.

-posteriormente, conforme el art.77 de la LSOTEX, deberá ser **aprobada inicialmente** por el Ayuntamiento y ser expuesta al público mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura y en la sede electrónica del Ayuntamiento, así como ser remitida en su caso a las Administraciones que velen por posibles intereses afectados. En este caso no se ha observado incidencia en ningún valor existente y en todo caso podrán ser consultados:

- Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Extremadura.

-Servicio de Infraestructuras Viarias de la Dirección General de Infraestructuras de la Consejería de Economía e Infraestructuras de la Junta de Extremadura.

-una vez resueltas las posibles alegaciones y a la vista de los informes recibidos, deberá ser aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento y,

-remitirse a la CUOTEX para su aprobación definitiva.

-Una vez aprobada, deberá remitirse resumen ejecutivo y refundido al Registro de Planeamiento y ser publicada posteriormente en el DOE, para su entrada en vigor.

En La Zarza, a 29 de septiembre de 2018.

EL REDACTOR

FIRMADO DIGITALMENTE

7 PLANOS

El Documento de Modificación Puntual contiene los siguientes planos:

INFORMACIÓN			ESCALA
I-01	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO		s/e
I-02	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD		1/ 5.000
I-03	PLANEAMIENTO VIGENTE		1/ 5.000
ORDENACIÓN			ESCALA
O-01	PLANEAMIENTO PROPUESTO		1/ 5.000

De forma previa a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual se entregará el plano refundido para su incorporación al documento de Normas Subsidiarias de LA ZARZA, que es:

- PLANO 1.1 TERMINO MUNICIPAL. CALIFICACIÓN SUELO. 1/10.000