

**MODIFICACIÓN PUNTUAL 1 A AL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE POZUELO DE ZARZÓN (CÁCERES)**

**julio 2019**

**MEMORIA**

## **1.- ANTECEDENTES.**

Por encargo del **AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ZARZÓN**, con domicilio social en la Plaza de España Nº 1 de Pozuelo de Zarzón (Cáceres), se realiza la presente Modificación Puntual del Plan General Municipal de Pozuelo de Zarzón.

El Plan General Municipal de Pozuelo de Zarzón se aprueba definitivamente por Resolución del Consejero de Fomento de fecha 28 de octubre de 2010, siendo publicada en el DOE de 19 de enero de 2011.

El objeto de la misma es realizar algunos ajustes en la Delimitación del Suelo Urbano y en la aplicación de ordenanzas en algunas manzanas de la localidad.

Según el propio Plan general Municipal las Modificaciones al Plan general Municipal deberán cumplir el Artículo 2.0.7 de las Normas Urbanísticas que determina:

### **ART. 2.0.7.- Modificaciones al PGM**

*1. Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión, y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalizada del Plan por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.*

Para poder llevarse a cabo la Modificación Puntual deberán recabarse los informes sectoriales correspondientes, entre los cuales deberá solicitarse a la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio y a la Dirección general de Infraestructuras de la Consejería de Economía e Infraestructuras, ya que dichos informes fueron necesarios para la aprobación del PGM.

No se estiman necesarios el resto de los informes sectoriales al no afectar las modificaciones a ninguno del resto de organismos.

 Foto: Estrella Elena Moreno de Arce y Yagüe	La Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio	<b>APROBAR DEFINITIVAMENTE</b>	La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:	En Mérida Sesión de: 29 de Octubre de 2020	Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio	JUNTA DE EXTREMADURA

## **2.- SITUACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PLANTEADAS**

Las Modificaciones planteadas afectan a diversas zonas de la localidad. En concreto afectan en la zona noreste, sur, suroeste y los bordes de la población

Las parcelas catastrales afectadas son las siguientes:

Zona Sur: Polígono 9, parcelas 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108 y 109

## **3.- PLANEAMIENTO VIGENTE**

Con fecha 28 de octubre de 2010, mediante Resolución del Consejero de Fomento, se aprobó el Plan General Municipal de Pozuelo de Zarzón (Cáceres), habiendo sido publicada dicha aprobación en el DOE de fecha 19 de enero de 2011.

Las zonas donde se pretende realizar la Modificación Puntual están situadas en suelo urbano consolidado, no consolidado y suelo urbanizable.

En cuanto al Suelo Urbano No Consolidado, afecta la Modificación Puntual a la Unidad de Ejecución UA-04

## **4.- RELACIÓN DE MODIFICACIONES INTRODUCIDAS.**

Las modificaciones al PGM que se tramitan en este documento son las siguientes:

La modificación pretende establecer una reclasificación de Suelo, en la zona suroeste de la localidad, pasando 1.773 m<sup>2</sup> de los 4.103 m<sup>2</sup> de los terrenos que contemplaba el Plan general municipal para la UA 4 de suelo urbano a suelo No Urbanizable Común, tras varios años sin desarrollarse

## **5.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA**

En principio la solución propuesta por parte del ayuntamiento a instancias de los habitantes de la localidad, para facilitar el desarrollo urbanístico de la localidad, eliminando las partes de las unidades de ejecución que no se piensan desarrollar, hace necesaria la Modificación Puntual del Plan General de Pozuelo de Zarzón.

## **6.- RELACIÓN DE DOCUMENTOS INCLUIDOS.**

Se modifican los planos E-3 de sistemas generales, usos globales y edificabilidad

Se modifican los planos D-1 ordenanzas y alineaciones en suelo urbano

Se realizará un documento refundido del PGM antes de la publicación de la aprobación definitiva de esta modificación.

## **7.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LSOTEX, DE LA LEY 9/2010 Y DE LA LEY 10/2015 DE MODIFICACIONES DE LA LSOTEX**

El Artículo de la Ley del Suelo y Sus Modificaciones que regula las innovaciones al planeamiento es el artículo 80, que determina:

*Artículo 80. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística.*

*«1. Se entenderá por innovación cualquier revisión o modificación de planeamiento urbanístico. 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. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las mejoras y modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales de Ordenación conforme a lo dispuesto en los artículos 71 y 72, así como las que el propio plan de que se trate permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.*

*2. Toda innovación de la ordenación establecida por un plan de ordenación urbanística que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio de venta o alquiler, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas, de manera que no se incremente dicho aprovechamiento lucrativo en detrimento de la proporción que ya se hubiera alcanzado como consecuencia de la ejecución del planeamiento. Asimismo, se deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mejorar las posibilidades de acceso real a la vivienda.*

*En el caso de que se lleve a cabo una innovación de la ordenación sobre un suelo que no se hubiera desarrollado, la nueva ordenación no se verá vinculada por la anterior, de manera que, si se produce un incremento del aprovechamiento lucrativo de los terrenos, podrá establecerse una nueva proporción entre aquél y el suelo destinado a dotaciones públicas, siempre dentro de los límites que fijan los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas previstos legalmente».*

*3. La aprobación definitiva de las innovaciones que comporten una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente incluidos en la ordenación estructural del término municipal o venga a legalizar actuaciones urbanísticas disconformes con la ordenación territorial y urbanística en vigor, exigirá informe favorable del órgano que desempeñe la función superior consultiva de la Junta de Extremadura.*

*«3. La aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico cuando tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o de los espacios libres previstos exigirá informe favorable del Consejo Consultivo de Extremadura.*

*4. La aprobación de planes de ordenación urbanística que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura sólo será posible si se cumplen las siguientes reglas:*

*a) Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.*

*b) La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el artículo 5 y de los estándares legales de calidad.*

*5. Las innovaciones de cualquier plan de ordenación urbanística que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán actualizar completamente la documentación relativa a tales extremos. Todo plan de ordenación urbanística que altere solo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.*

6. La innovación de planes de ordenación urbanística que asuman, regularizando su situación, actuaciones urbanísticas disconformes con la ordenación en vigor, deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística y cumplir los estándares mínimos de calidad urbana. Cuando el grado de consolidación alcanzado por la edificación y la parcelación no permita la entrega de suelo correspondiente a las dotaciones públicas y demás reservas preceptivas, aquellas y éstas podrán sustituirse por el pago de su valor en metálico. Los Ayuntamientos estarán obligados a destinar los fondos correspondientes a las dotaciones a la adquisición del suelo preciso, pudiendo ubicarse fuera del ámbito de actuación, o a la implantación o mejora de éstas cuando las aporte de su patrimonio».

En nuestro caso, se cumplen estas determinaciones por cuanto:

- 1.- Esta Modificación o innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística se estable por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones
2. Esta modificación puntual no aumenta el aprovechamiento lucrativo de ningún terreno, desafecta el suelo de un destino público o descalifica terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública
- 3.- Esta Modificación Puntual no modifica la calificación o uso urbanístico de ninguna zona verde o espacios libres
4. Esta Modificación Puntual cumple las siguientes condiciones:
  - a) Las nuevas soluciones propuestas, no modifican las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructura.
  - b) La nueva ordenación mejora las condiciones para el bienestar de la población y cumple de mejor manera los principios y fines de la actividad pública urbanística, ya que se adapta de mejor manera a las condiciones urbanísticas de la localidad y la realidad existente, no modificando los estándares de calidad.
5. Esta Modificación Puntual, al afectar a la clasificación del suelo o al destino público de éste, actualizará completamente la documentación relativa a tales extremos, con un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.
6. Esta Modificación Puntual no asume actuaciones urbanísticas disconformes con la ordenación en vigor.

Por todo ello, consideramos que esta Modificación Puntual contempla el cumplimiento estricto de la toda la legislación urbanística vigente.

	La Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio	APROBAR DEFINITIVAMENTE	La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:	En Mérida Sesión de: 29 de Octubre de 2020	Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio	JUNTA DE EXTREMADURA
--	---	-------------------------	--	---	---	----------------------

## 8.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PLANTEADAS.

a) La modificación pretende establecer una reclasificación de Suelo, en la zona suroeste de la localidad, pasando 1.773 m<sup>2</sup> de los 4.103 m<sup>2</sup> de los terrenos que contemplaba el Plan general municipal para la UA 4 de suelo urbano a suelo No Urbanizable Común.

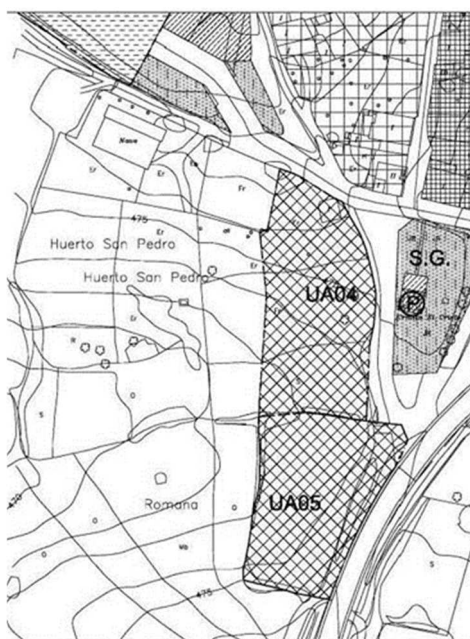
Tras varios años sin desarrollarse esta unidad de ejecución, parte de los propietarios, a la vista que no existen perspectivas de su desarrollo han solicitado que parte de los terrenos, los que están situados al norte de la UE en contacto con el camino, se desliguen de esta unidad de ejecución pasando a ser suelo no urbanizable permaneciendo el resto de la UE con las mismas condiciones existentes en esta unidad de ejecución.

En este caso se mejora las condiciones ambientales de la población al reducir su superficie edificable.

estado actual



estado reformado



Cáceres julio 2021

Juan Antonio Mahillo Durán

**DOCUMENTOS A MODIFICAR EN EL PGM DE POZUELO DE ZARZÓN  
FICHAS MODIFICADAS**

## ESTADO ACTUAL

### **ART. 3.3.2.4.- UNIDAD DE ACTUACION UA-4**

Zona situada al suroeste de la población, con los límites siguientes:

Norte: C/ Ejido

Sur: UA-5

Este: C/ Ermita

Oeste: Suelo no urbanizable

Ámbitos de Aplicación:

<b>Áreas Homogéneas:</b>	UA-4	Localización
--------------------------	------	--------------

**Ordenanza de aplicación prevista: Residencial**

**La ordenación del sector no es vinculante**

### PARÁMETROS

- **Superficie Bruta:** 4.351 m<sup>2</sup>
- **Aprovechamiento objetivo:** 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad máxima permitida:** 2.175 m<sup>2</sup>
- **Aprovechamiento subjetivo:** 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (90% Aprovechamiento)
- **Densidad de viviendas:** 35 viv/Ha
- **Número de Viviendas:** 15
- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 652 m<sup>2</sup>
- **Aparcamientos públicos:** Según el Art. 28 del REPLANEX. Deberá preverse las que según la normativa vigente de accesibilidad sean exigibles.
- **Sistema de Actuación:** Compensación, mediante programa de ejecución, con Plan Especial
- **Cesión zonas verdes:** 10% de la unidad = 435 m<sup>2</sup>
- **Cesión equipamientos:** 5 % de la unidad = 435 m<sup>2</sup>
- **Aprovechamiento de cesión al municipio:** 10% del aprovechamiento objetivo.
- **Viales estimados según la ordenación detallada de la UA:** 437 m<sup>2</sup>

- **Otras Determinaciones:** La edificabilidad neta de cada parcela edificable será aproximadamente de 0,71 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Esta edificabilidad estimada está calculada en base a la superficie de parcelas netas, viario, zonas verdes y dotaciones, según la ordenación prevista.

USO PRINCIPAL	
Residencial	
USOS COMPATIBLES	
Los que se especifican en la ordenanza residencial	Residencial 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

## ESTADO MODIFICADO

### ART. 3.3.2.4.- UNIDAD DE ACTUACION UA-4

Zona situada al suroeste de la población, con los límites siguientes:

Norte: C/ Ejido

Sur: UA-5

Este: C/ Ermita

Oeste: Suelo no urbanizable

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas:	UA-4	Localización
-------------------	------	--------------

**Ordenanza de aplicación prevista: Residencial**

**La ordenación del sector no es vinculante**

### PARÁMETROS

- **Superficie Bruta:** 2.230 m<sup>2</sup>
- **Aprovechamiento objetivo:** 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad máxima permitida:** 1.115 m<sup>2</sup>

- **Aprovechamiento subjetivo:** 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (90% Aprovechamiento)
- **Densidad de viviendas:** 35 viv/Ha
- **Número de Viviendas:** 8
- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 334 m<sup>2</sup>
- **Aparcamientos públicos:** Según el Art. 28 del REPLANEX. Deberá preverse las que según la normativa vigente de accesibilidad sean exigibles.
- **Sistema de Actuación:** Compensación, mediante programa de ejecución, con Plan Especial
- **Cesión dotaciones:** 15 % de la unidad = 335 m<sup>2</sup>
- **Aprovechamiento de cesión al municipio:** 10% del aprovechamiento objetivo.
- **Viales estimados según la ordenación detallada de la UA:** 196 m<sup>2</sup>
- **Otras Determinaciones:** La edificabilidad neta de cada parcela edificable será aproximadamente de 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Esta edificabilidad estimada está calculada en base a la superficie de parcelas netas, viario, zonas verdes y dotaciones, según la ordenación prevista.

USO PRINCIPAL	
Residencial	
USOS COMPATIBLES	
Los que se especifican en la ordenanza residencial	Residencial 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

