

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Pozoblanco

Núm. 1.661/2017

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de febrero de 2007, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente la modificación de las NN.SS. de Planeamiento de Pozoblanco, para División del PP-I5 en dos sectores. El acuerdo fue publicado en BOP de 30 de mayo de 2007. Procede la publicación íntegra del articulado de las Normas Urbanísticas del documento.

#### 1. Situación y antecedentes

Los terrenos objeto de esta modificación conforman el sector de suelo urbanizable industrial identificado como PP-I5 en el documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pozoblanco, la delimitación de este sector contempla una banda lineal, en la zona oeste del núcleo urbano de Pozoblanco, que se extiende anexa a la A-420 y al sur de la misma.

Como antecedentes de ésta modificación se encuentran:

- Documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pozoblanco aprobado definitivamente en octubre de 1981.
- Revisión del Documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pozoblanco, aprobado definitivamente, sin suspensiones, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 15 de junio de 2001, en el que se incorpora la declaración favorable del Estudio de Impacto Ambiental emitida por la Consejería de Medio Ambiente.

#### 2. Objeto y procedencia de la modificación

La presente modificación del Documento de NNSS de Planeamiento de Pozoblanco tiene por objeto el establecimiento en dos sectores de suelo urbanizable industrial en lo que actualmente se encuentra delimitado como un único sector urbanizable industrial denominado Polígono Nº 5, sin afectar a cambio de clasificación de suelo, ni alguno de los parámetros de aprovechamiento que establece el documento de Normas para este Sector.

La modificación planteada afecta a determinaciones de ordenación pormenorizada del documento de planeamiento por lo que se ajustará en cuanto a ordenación, documentación y procedimiento a lo establecido en el artículo 36 de la LOUA que recoge la competencia del municipio para su aprobación definitiva previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

#### 3. Justificación de la innovación propuesta

La modificación redactada plantea la división del sector PP-I5 en dos sectores que se identificarán como PP-I5A y PP-I5B, esta propuesta viene fundamentada en la dificultad de gestión que supone el desarrollo de un sector con una extensa superficie (410.625 m<sup>2</sup>) en la que además confluyen intereses diferentes entre los propietarios de suelo vacante y los propietarios de suelo ocupado por construcciones industriales ya implantadas.

Por otra parte el documento de Normas establecía que las reservas correspondientes a espacios libres y equipamiento deportivo se localizarán en terrenos anexos al Recinto de la Piscina Municipal al objeto de hacer viable la implantación de una pista de atletismo, objetivo éste que ha quedado obsoleto y que, por tanto, da libertad al redactor del Plan Parcial en cuanto a la ubicación de las reservas para dotaciones, que con carácter obligatorio, establece la ley.

En base a la fundamentación anterior se proyectan dos bolsas de suelo urbanizable sectorizado (que no ordenado) que integra

en el sector A, a un elevado porcentaje de los propietarios de suelo ya ocupado a los que urge, regularizar su situación, quedando el sector B, de menor superficie, configurado por un mayor porcentaje de propietarios de suelo vacante.

La división planteada no afecta a los parámetros de aprovechamiento que establecen las Normas para el Sector original respetándose los mismos en su integridad, con la única diferencia de que una vez efectuado un reconocimiento más exhaustivo sobre el terreno y un levantamiento topográfico del ámbito, la suma de las superficies que resultan en ambos sectores difiere ligeramente de la superficie inicial.

En la documentación adjunta se aporta una propuesta de ordenación, de carácter únicamente orientativo, con la que se intenta demostrar la posibilidad real de ordenación de los sectores, integrando la mayor parte de las construcciones existentes y la posible localización de las superficies destinadas a reservas para dotaciones.

#### 4. Fichas de planeamiento

En este apartado se adjuntan las correspondientes fichas de planeamiento, esto es, la inicial del sector único recogido en Normas y las resultantes en los dos sectores planteados como consecuencia del ámbito establecido para cada uno de ellos.

#### NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE POZOBLANCO SECTOR PPI5A

##### SECTOR A

##### 1. Datos básicos:

Denominación: Sector Industrial 5 A

Delimitación: Según plano de clasificación.

Superficie de la unidad: 239.616,42 m<sup>2</sup>

##### 2. Gestión y ejecución:

Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial (Industrial)

Planeamiento de ejecución: Proyecto de Urbanización

Sistema de actuación: Sistema de Compensación

Iniciativa de planeamiento: Privada

##### 3. Usos y determinaciones:

##### 3.1 Aprovechamiento

Uso: Industrial

Calificación: IND-1e IND-3

Edificabilidad bruta: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

Aprovechamiento real: 143.769,85 m<sup>2</sup> techo

##### 3.2 Dotaciones: Según artículo 17 de la L.O.U.A. y artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento

Zonas Verdes: 23.961,64 m<sup>2</sup>

Uso Servicios de Interés Público y Social: 9.584,66 m<sup>2</sup>

Deportivo: 4.792,33 m<sup>2</sup>

Comercial: 2.396,16 m<sup>2</sup>

Social: 2.396,16 m<sup>2</sup>

##### 3.3 cesiones: 10% del aprovechamiento del Sector

14.376,98 m<sup>2</sup> techo

##### 4. Plazos para la adquisición gradual de facultades urbanísticas

##### 4.1 Derecho a urbanizar

Se adquiere con la Aprobación Definitiva del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización.

Se establece un plazo de cuatro años para la Aprobación Definitiva del Plan Parcial, a contar desde la Aprobación Definitiva de la presente modificación de NN.SS.

##### 4.2 Derecho al aprovechamiento urbanístico

Se adquiere con el cumplimiento de los deberes de cesión del suelo destinado a dotaciones públicas, equidistribución de beneficios y cargas de ejecución de la urbanización.

##### 4.3 Derecho a edificar

Se adquiere mediante otorgamiento de Licencia Municipal de Obras al Proyecto redactado de acuerdo con el Plan Parcial.

#### 4.4 Derecho a la edificación

Se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de Licencia no caducada y conforme con la Ordenación Urbanística.

#### 5. Ordenación y objetivos

La ordenación del sector contempla una banda lineal -en la zona oeste de Pozoblanco- que se extiende anexa a la A-420 por su lado Sur. En dicha banda y en la zona más próxima a la A-420, hay ya instaladas numerosas industrias sin plan de ordenación alguno.

Se pretende limitar el crecimiento lineal de las industrias en dirección Alcaracejos, ampliando el ancho de banda a unos 200 metros y mallando la misma en función de la tipología industrial propuesta.

Al ser una zona de gran demanda industrial y buena localización, se establecen dos tipos de categorías: industria escarparate anexa a la C-420 e industria pesada detrás de la anterior.

### NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE POZOBLANCO SECTOR PPI5B

#### SECTOR B

##### 1. Datos básicos:

Denominación: Sector Industrial 5 B

Delimitación: Según plano de clasificación.

Superficie de la unidad: 196.774,67 m<sup>2</sup>

##### 2. Gestión y ejecución:

Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial (Industrial)

Planeamiento de ejecución: Proyecto de Urbanización

Sistema de actuación: Sistema de Compensación

Iniciativa de planeamiento: Privada

##### 3. Usos y determinaciones:

##### 3.1 Aprovechamiento

Uso: Industrial

Calificación: IND-1e IND-3

Edificabilidad bruta: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

Aprovechamiento real: 118.064,80 m<sup>2</sup> techo

3.2 Dotaciones: Según artículo 17 de la L.O.U.A. y artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento

Zonas Verdes: 19.677,47 m<sup>2</sup>

Uso Servicios de Interés Público y Social: 7.871 m<sup>2</sup>

Deportivo: 3.935,50 m<sup>2</sup>

Comercial: 1.967,75 m<sup>2</sup>

Social: 1.967,75 m<sup>2</sup>

3.3 cesiones: 10% del aprovechamiento del Sector

11.806,84 m<sup>2</sup> techo

4. Plazos para la adquisición gradual de facultades urbanísticas

4.1 Derecho a urbanizar

Se adquiere con la Aprobación Definitiva del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización.

Se establece un plazo de cuatro años para la Aprobación Definitiva del Plan Parcial, a contar desde la Aprobación Definitiva de la presente modificación de NN.SS.

4.2 Derecho al aprovechamiento urbanístico

Se adquiere con el cumplimiento de los deberes de cesión del suelo destinado a dotaciones públicas, equidistribución de beneficios y cargas de ejecución de la urbanización.

4.3 derecho a edificar

Se adquiere mediante otorgamiento de Licencia Municipal de Obras al Proyecto redactado de acuerdo con el Plan Parcial.

4.4 derecho a la edificación

Se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de Licencia no caducada y conforme con la Ordenación Urbanística.

##### 5. Ordenación y objetivos

Al igual que en el sector anterior se pretende ordenar una bolsa de suelo industrial, parcialmente ocupado por industrias ya implantadas, al tratarse de una zona bien localizada, en la que con la ordenación propuesta queda justificada la viabilidad del desarrollo del sector.

Pozoblanco, a 28 de abril de 2017. El Alcalde, firma ilegible.