

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 25 de mayo de 2017, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, relativa a la modificación puntual n.º 2 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Castañar de Ibor, que tiene por objeto la ampliación de Suelo Urbano junto a la Cooperativa Agrícola San Benito Abad. (2018061809)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 25 de mayo de 2017, 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 Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2015, de 6 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.

Por Decreto 154/2015, de 17 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que posteriormente fue modificado por Decreto 232/2015 de 31 de julio. Y por Decreto 263/2015 de 7 de agosto la propia de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Asimismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 154/2015 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 Castañar de Ibor no dispone de planeamiento 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).

El objeto final de esta modificación, que ha sido ratificado por el pleno municipal de 23-5-17, consiste en delimitar una unidad de actuación industrial, denominada UA-Cooperativa, conforme a los estándares que para este uso dispone el artículo 74 de la LSOTEX.

Se determina su ejecución mediante obra pública ordinaria y la monetización de las dotaciones públicas para su ubicación por el Ayuntamiento en lugar mas conveniente, y se sitúan los aparcamientos públicos correspondientes en el viario.

Asimismo se incorporan a la Normativa de la vigente de Delimitación de Suelo Urbano, las necesarias adaptaciones acordes con este nuevo uso y sus particulares condiciones edificatorias.

Por tanto 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 10-4-15— (disposición transitoria primera de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEX /DOE 20-10-10).

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

A C U E R D A :

- 1) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 2 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano epigrafiado.
- 2) Publicar como anexo I a este acuerdo, la normativa y/o fichas urbanísticas afectadas resultantes y aplicables a este nuevo ámbito.

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 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica del Gobierno de Extremadura), se acompañará un anexo II 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 III se acompañará certificado del Jefe de Sección de Seguimiento Urbanístico y Secretario de la CUOTEX, en el 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 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 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDAN

ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado, por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en su sesión de 25/05/2017, se modifica en la normativa urbanística los artículos 3.1 y 5.1.5, y se crea la ficha resumen de la unidad de actuación "UA Cooperativa".

Artículo 3.1.

A efectos de las presentes Ordenanzas se considerarán los siguientes usos:

- a) Residencial.
- b) Comercial.
- c) Oficinas públicas y privadas.
- d) Espectáculos públicos y salas de reunión.
- e) Hostelería.
- f) Cultural.
- g) Deportivo.
- h) Sanitario.
- i) Religioso.
- j) Asistencial.
- k) Garajes y almacenes.
- l) Industrial, comprendiendo pequeños talleres, pequeñas industrias y almazaras, sin perjuicio de las condiciones ambientales que fueran aplicables por la normativa específica.

Artículo 5.1.5. Fondo edificable.

El mínimo ya ha sido fijado anteriormente en 10 m.

El máximo será de 20 m.

En caso de que la edificación no ocupe la totalidad de la parcela el exceso de fondo, a partir de los 20 m indicados podrá destinarse a patio trasero, almacén o huerta. El cerramiento de este espacio, nunca tendrá más de tres metros de altura.

Para los ámbitos de uso global industrial, como el ámbito de la "UA Cooperativa", no será aplicable la condición de fondo máximo edificable.



Ficha urbanística de la unidad de actuación "UA Cooperativa"

**FICHA RESUMEN INDIVIDUALIZADA DE
UNIDAD DE ACTUACIÓN "UA COOPERATIVA"**

La UA pretende regularizar unas instalaciones existentes a través del desarrollo y ejecución de la presente unidad de actuación.

USO GLOBAL	INDUSTRIAL
-------------------	------------

SUPERFICIE TOTAL DE LA UA (m ² s)	6.468,93 m ²
SUPERFICIE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (reclasificación) ¹	3.998,77 m ²
SUPERFICIE DE SUELO URBANO CONSOLIDADO ²	2.470,16 m ²

DOTACIONES (m ²)	MÍNIMO SEGÚN LSOTEX Y REPLANEX
DOT= 15 % superficie ordenada ³	599,82 m ²
<i>Zonas Verdes (m²S)= 2/3 sup. dotacional</i>	<i>399,88 m²</i>
<i>Equipamientos (m²S)= 1/3 sup. dotacional</i>	<i>199,94 m²</i>



FORMA DE OBTENCIÓN	LSOTEX (artículo 155.2.d)
OBRA PÚBLICA ORDINARIA	La entrega de suelo dotacional y la cesión del 10 % de aprovechamiento lucrativo se sustituirán por el pago en metálico como requisito previo para que los terrenos adquieran la condición de solar. El coste de aquellas obras de urbanización que se entiendan necesarias, se sufragará por los propietarios de la unidad mediante el pago de cuotas de urbanización.

EDIFICABILIDAD TOTAL UA (m ² T/m ² S)	4.528,25
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s)	0,70

CESIÓN 10 % AYUNTAMIENTO (m ² t)	68,10 m ²
---	----------------------

PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICAS Publicas: 0,5 por cada 100 m ² t	14 plazas
---	-----------

¹ Superficie de suelo correspondiente a la ampliación de SUNC a incluir en la nueva UA delimitada.

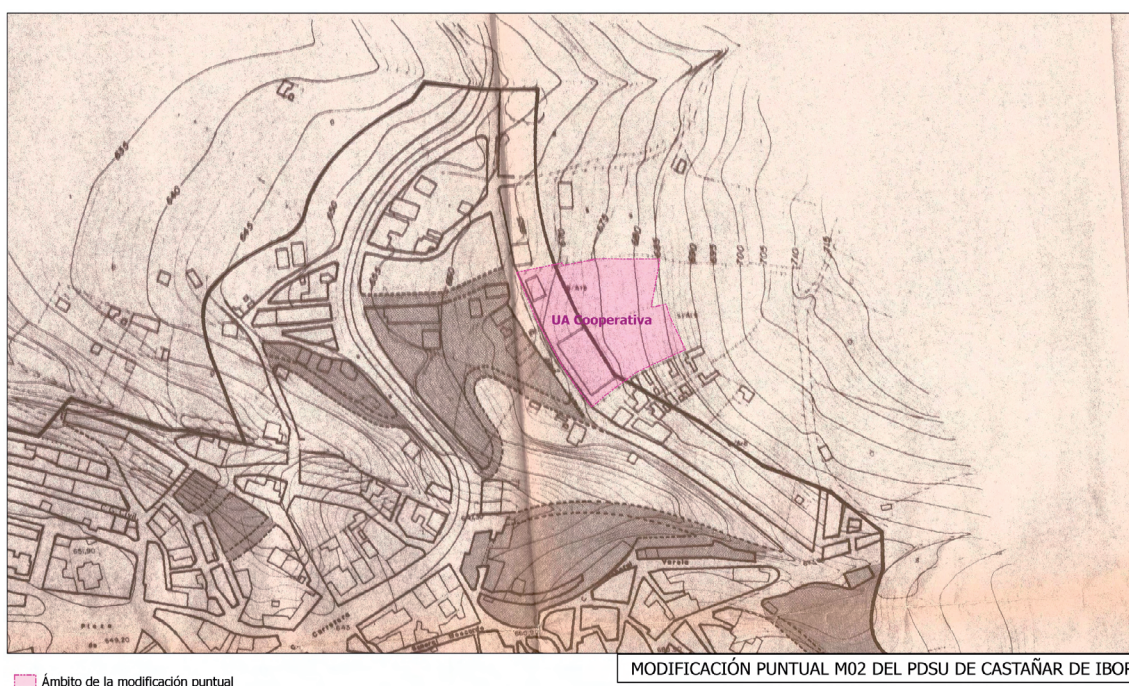
² Superficie de suelo situada en suelo urbano consolidado en el P.D.S.U. vigente no sujeta a nuevas cesiones.

³ Las dotaciones se calculan en función del incremento la superficie de suelo urbano industrial (3998,77 m²s)

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN

En el presente documento se sintetizan las alteraciones que la nueva ordenación introduce respecto a la vigente, indicando en la siguiente imagen el ámbito de aplicación de esta nueva ordenación.



Este resumen ejecutivo se redacta según lo establecido en el artículo 79.2 de la LSOTEX, redactado por el apartado diecisiete del artículo único de la Ley 10/2015, 8 abril, de Modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (DOE de 10 abril).

Este documento ha sido redactado por Ana Gallego Cano, arquitecta directora de la OGUVAT de la Mancomunidad Integral de Villuercas-Ibores-Jara.

OBJETO Y ALCANCE DEL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN.

El objeto de la modificación puntual n.º 2 del P.D.S.U. de Castañar de Ibor consiste en la reclasificación de un área de suelo no urbanizable y en la definición de unas condiciones de uso industrial, que permitan la legalización conforme a planeamiento del conjunto de instalaciones de la Cooperativa San Benito Abad. Para ello se reclasificará una franja de terreno coincidente con las traseras de los actuales solares situados en los números 28 y 32 de la Avenida Extremadura.



ÁMBITO AFECTADO POR EL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN N.º 2 DEL PDSU.

El suelo a reclasificar se incorporaría a la porción actual de suelo urbano que ocupa la Cooperativa, y conjuntamente pasaría en su totalidad a Suelo Urbano No Consolidado, integrado en la Unidad de Actuación denominada "UA Cooperativa", de uso industrial.

En el siguiente cuadro se recogen las parcelas fincas afectadas cuya referencia Catastral y superficies se detallan a continuación.

DATOS PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS		
Referencia catastral	Naturaleza catastral	Superficie parcela (m²)
2898007TJ9829N	U	1.364
2898012TJ9829N	U	123
2898006TJ9829N	U	2.510
2898013TJ9829N	U	1.430
2898016TJ9829N	U	567
10061A02100215	R	1.939
10061A02100226	R	604
SUPERFICIE TOTAL		8.537

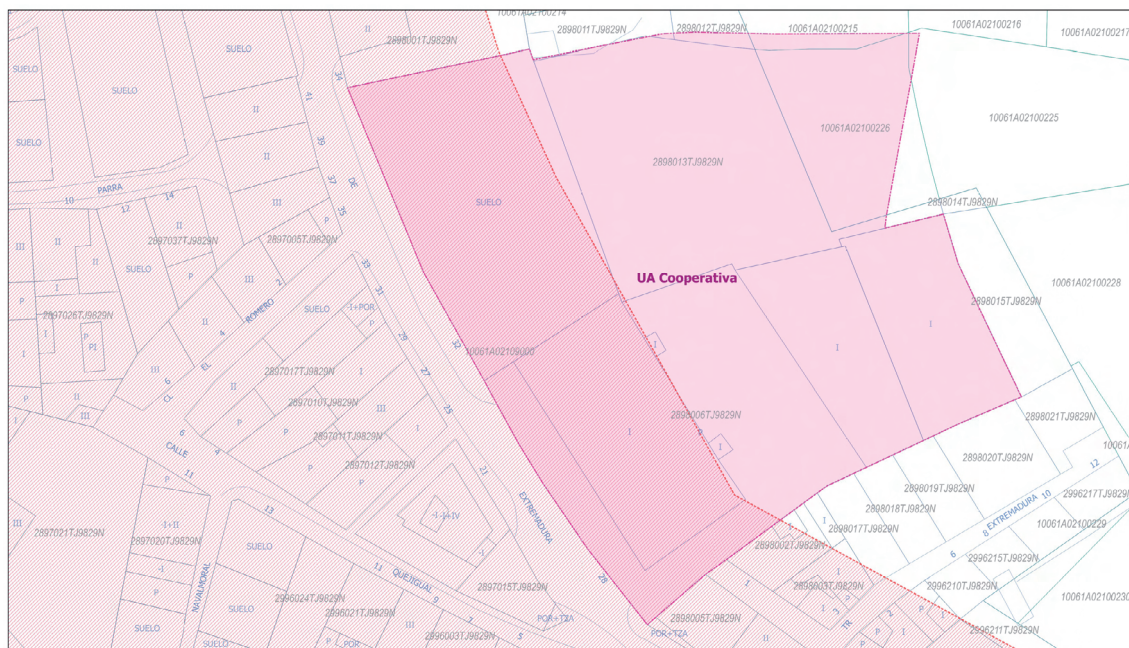


Las fincas referenciadas alcanzan una superficie total de 8.537,00 m².

ESTADO INICIAL PDSU		Superf. afectada por MP02	MP-02	
Superficie de SU	Superficie de SNU		Superficie de SU	Superficie de SNU
(m²)	(m²)	(m²)	(m²)	(m²)
1.254	110	1.364	1.364	0
0	123	25	25	98
1.215	1.295	2.510	2.510	0
1	1.429	1.411	1.411	19
0	567	567	567	0
0	1.939	70	70	1.869
0	604	501	501	103

2.470	6.067	6.447	6.447	2.090
8.537			8.537	

A continuación se incluye imagen de la representación del ámbito de la MP-02, sobre fragmento de plano catastral con área de suelo urbano, según PDSU, así como el plano del ámbito sobre ortofoto PNOA.



MODIFICACIÓN PUNTUAL M02 DEL PDSU DE CASTAÑAR DE IBOR

PLANO 02.- Ámbito de la modificación, sobre plano catastral
mayo de 2017 - Rafael Sicilia Rodríguez-Buenrostro, arquitecto.



Representación del ámbito de la MP-02, sobre ortofoto PNOA



JUSTIFICACIÓN.

Actualmente está en funcionamiento en el municipio, la Cooperativa del Campo San Benito Abad, dedicada a la producción de aceite de oliva. Esta entidad, posee una importante implantación en la localidad, resultando un resorte básico en la economía de escala local.

Consta la existencia de una nave e instalaciones, de reciente construcción, que no se atienen a las determinaciones del vigente PDSU, por estar situadas fuera del actual delimitación de Suelo Urbano. Se trata de normalizar la situación urbanística del ámbito.

Además de las razones anteriormente expuestas, la aplicación estricta de las condiciones de aprovechamiento de las ordenanzas del PDSU, es inadecuada a los tipos edificatorios industriales.

EFFECTOS AMBIENTALES.

El 3 de noviembre de 2015, se emite Resolución de la Dirección General de Medio Ambiente, formulando el informe ambiental estratégico, en la forma prevista en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, para dicha modificación, considerando que la actuación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

El acuerdo de aprobación inicial tendrá el efecto de la suspensión automática de licencias en los ámbitos donde la innovación conlleve cambios respecto al régimen previo del suelo.

Esta suspensión automática de licencias tiene una duración máxima de dos años y se extinguirá con la entrada en vigor de la modificación del PDSU referido, es decir, tras la publicación de su aprobación definitiva.

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y
ORDENACIÓN TERRITORIAL**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y Ordenación Territorial, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 09/07/2018 y n.º CC/043/2018, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 2 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, que tiene por objeto la ampliación de suelo urbano junto a la Cooperativa Agrícola San Benito Abad.

Municipio: Castañar de Ibor.

Aprobación definitiva: 25/05/2017.

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 artículo 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, 9 de julio de 2018.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

• • •

