

ACUERDO de 30 de julio de 2020, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, consistente en la modificación puntual n.º 4 del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de La Pesga, consistente en la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano consolidado de uso dotacional, de terrenos municipales donde se sitúan la Casa de Cultura y la Residencia de Mayores, y como suelo urbano no consolidado de terrenos linderos con esta zona de equipamientos, mediante la creación de una nueva Unidad Residencial UA OPO-1. (2020AC0042)

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 las competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma 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 La Pesga no dispone de Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano 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.

Con la nueva propuesta que realiza el Ayuntamiento (24/07/2020) en contestación a las observaciones señaladas en anterior sesión de 25/06/2020 han sido subsanadas las deficiencias advertidas, referidas a la justificación del cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes a la propiedad de terrenos con nuevo aprovechamiento residencial, ya que en la anterior propuesta daba la apariencia de cumplir los mismos a costa de terrenos municipales.

Por tanto, sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en los artículos 80.2 de la LSOTEX y 105.5 del RPLANEX.



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 epigrafiada del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de La Pesga.
2. Publicar, como anexo I a este acuerdo, la normativa 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 de 10-04-2015), 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, 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 el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con los 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 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), 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).

Mérida, 30 de julio de 2020.

El Secretario de la Comisión de Urbanismo
y Ordenación del Territorio
de Extremadura,
FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

V.º B.º de
D.ª EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE,
Presidenta de la Comisión de Urbanismo
y Ordenación del Territorio
de Extremadura

ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30/07/2020, en la que se aprueba la modificación puntual n.º 4 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de La Pesga, en la que se añaden los puntos 5.13 y 5.14 dentro del título V y se crea la ficha UA OPO-1, quedando como siguen:

5.13. SUELO DOTACIONAL de EQUIPAMIENTO.

5.13.1. Definición.

Las presentes condiciones particulares se aplicarán en las zonas o áreas identificadas en los planos de ordenación correspondientes con las siglas "EQ" Equipamiento Comunitario Genérico.

Se corresponde a aquellas actividades destinadas a la enseñanza y a la cultura, la sanidad y asistencia o el ocio colectivo y restantes servicios públicos comunitarios.

5.13.2. Condiciones de la parcela.

- Parcela mínima: No se fija, respetarán los mínimos legales que correspondan en función de su destino.
- Frente mínimo: No se fija.
- Frente máximo: No se fija.

5.13.3. Altura máxima.

La altura máxima a cornisa de cubierta será de 10.00 metros, medidos desde el punto medio de la fachada hacia la calle. Se podrá sobrepasar esta altura con elementos de instalaciones necesarias para el uso específico que se trate, en cuyo caso se justificará ante el Ayuntamiento para su previa autorización.

Se autoriza un número máximo de TRES plantas. Las alturas mínimas interiores respetarán los requisitos normativos que correspondan en función de su destino.

5.13.4. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima por parcela será de 2,4 m²/m².

5.13.5. Alineaciones y rasantes.

La posición de la edificación será libre dentro de la parcela, respetando los requisitos normativos exigibles en función de su destino.

5.13.6. Retranqueos.

Los retranqueos de la edificación a linderos laterales y posterior serán libres dentro de la parcela, respetando los requisitos normativos exigibles en función de su destino.

5.13.7. Ocupación.

Se fija una ocupación máxima del 80 % de la parcela edificable.

5.13.8. Condiciones estéticas.

Todos los paramentos existentes deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Las medianeras entre edificaciones distintas deberán estar dotadas del necesario aislamiento térmico, acústico y contra incendios.

5.13.9. Condiciones de uso.

— Uso principal:

- Equipamiento en todos los casos.

— Usos compatibles:

- Residencial. Una única vivienda por establecimiento para el vigilante o encargado del inmueble.
- Comercial. Permitido solo en planta baja.
- Oficinas públicas y privadas: Permitido solo en planta baja.
- Salas de reunión.
- Hostelería.
- Aparcamiento y garaje: Permitido al servicio de los usos permitidos.
- Almacenes.



— Usos prohibidos:

- Industrial.

5.14. SUELO DOTACIONAL de ZONA VERDE.

5.14.1 Definición.

Las presentes condiciones particulares se aplicarán en las zonas o áreas identificadas en los planos de ordenación correspondientes con las siglas "ZV" ZONAS VERDES.

Se corresponde con aquellas zonas o áreas de uso público permanente destinadas al ocio ciudadano en las que predomina el espacio libre sobre el construido.

5.14.2. Condiciones de la parcela.

- Parcela mínima: No se fija, respetarán los mínimos legales que correspondan en función de su destino.
- Frente mínimo: No se fija.
- Frente máximo: No se fija.

5.14.3. Altura máxima.

La altura máxima a cornisa de cubierta será de 3,5 metros, medidos desde el punto medio de la fachada hacia la calle. Se podrá sobrepasar esta altura con elementos de instalaciones necesarias para el uso específico que se trate, en cuyo caso se justificará ante el Ayuntamiento para su previa autorización.

Se autoriza un número máximo de Una planta. Las alturas mínimas interiores respetaran los requisitos normativos que correspondan en función de su destino.

5.14.4 Edificabilidad.

La edificabilidad máxima por parcela será de 0,2 m³/m².

5.14.5. Alineaciones y rasantes.

No se fijan.



5.14.6. Retranqueos.

Los retranqueos de la edificación a linderos laterales y posterior serán libres dentro de la parcela, respetando los requisitos normativos exigibles en función de su destino.

5.14.7. Ocupación.

Se fija una ocupación máxima del 5 % de la parcela edificable.

5.14.8. Condiciones estéticas.

Todos los paramentos existentes deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

5.14.9. Condiciones de uso.

— Uso principal:

- Zonas verdes públicas, parques, jardines y áreas de juego.

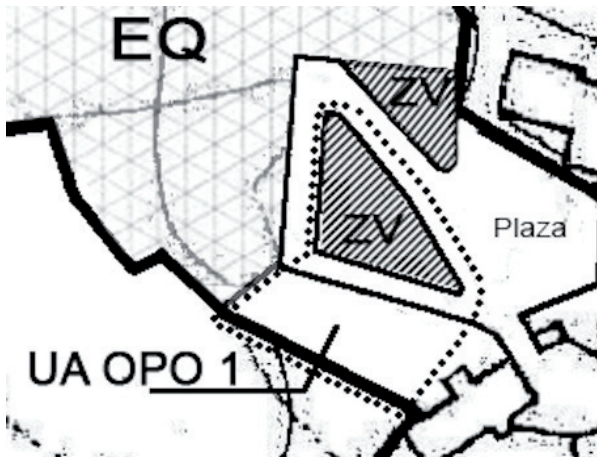
— Usos compatibles:

- Comercial. Permitido solo en locales tipo kiosco, sometido a las condiciones que determine la concesión municipal.
- Equipamiento. Solo uso deportivo, cultural y de espectáculos en instalaciones descubiertas.

— Usos prohibidos:

- Residencial
- Oficinas públicas y privadas.
- Salas de reunión.
- Hostelería.
- Aparcamiento y garaje.
- Almacenes.
- Industrial.

FICHA UA OPO-1

Ámbito de suelo urbano no consolidado		UA OPO-1
OBJETO: Regularización de la actuación urbanística existente, conforme a los Art. 80.6 de la LSOTEX y 105.5 del REPLANEX		
		
Sistema de actuación	Obra pública ordinaria. Art.155 LSOTEX	
Superficie bruta aproximada del ámbito	1.192,00 m ²	
Aprovechamiento	0,70 m ² /m ²	
Superficie máxima construible	834,40 m ²	
Ordenanza de aplicación		
Residencial	535,00 m ²	
ZV. Zonas verdes	413,39 m ²	
Cesiones sistema locales		
Viales	243,61 m ²	
Zonas verdes	413,39 m ²	
% Bruto cesión (m ² sup. Cesión / m ² sup. bruta)	55,11%	
Reservas aparcamiento público	5 plazas	
Reservas de vivienda protegida	Lo establecido legalmente	
Cesión aprovechamiento a la administración	10 %	
Suelo aportado por el Ayuntamiento	657 m ² (55,12 %)	
Suelo aportado de propiedad privada	535 m ² (44,88 %)	
El desarrollo y gestión de la unidad de actuación, según lo fijado en el art. 155 de la LSOTEX permitirá, aunque la mayor parte de la urbanización se ha realizado de manera anticipada por la administración, poder exigir a los propietarios incluidos en la delimitación de la UA, el pago del coste de las obras públicas de urbanización ya ejecutadas y las pendientes de ejecutar, cuya cuantía deberá ser fijada en el correspondiente proyecto de reparcelación, en función de los porcentajes de participación reflejados en esta ficha. La urbanización se completará siguiendo las indicaciones municipales sobre las infraestructuras pendientes de realizar. Del mismo modo el Proyecto de Reparcelación identificará el derecho que corresponde a cada propietario en la participación en los aprovechamientos lucrativos generados por el proceso de transformación urbanística de los terrenos. Además, las fincas o parcelas correspondientes quedarán afectas con carácter real al pago de dichas cuotas de urbanización.		



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

Modificación puntual n.º 4 del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de La Pesga, consistente en reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano consolidado de uso dotacional, de terrenos municipales donde se sitúan la Casa de Cultura y la Residencia de Mayores, y como suelo urbano no consolidado de terrenos linderos con esta zona de equipamientos, mediante la creación de una nueva unidad Residencial UA OPO-1.

EQUIPO REDACTOR: José Luis Galindo Rubio. Arquitecto.

1. OBJETO.

El objeto de la modificación puntual viene motivado por la intención del Ayuntamiento de La Pesga de incorporar al suelo urbano unos terrenos colindantes con el límite actual definido por la PDSU, con el fin de asumir, a través de la regularización de su situación, la actuación urbanística existente disconforme con la ordenación, conforme a lo fijado en el artículo 80.6 de la LSOTEX y 105.5 del REPLANEX. Estos suelos en la actualidad cuentan los requisitos suficientes para que se puedan considerar como suelo urbano según la LSOTEX.

Se pretende una ampliación de suelo urbano para la incorporación de nuevo suelo urbano de uso dotacional y residencial situado en el Noroeste del casco del municipio, colindante con el actual suelo urbano de La Pesga.

2. CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN.

Se ordena la zona incorporando una nueva ordenanza que regula los parámetros de intensidad de ocupación de los usos dotacionales destinados a equipamientos, ordenanza "EQ", así como otra que regula los usos dotacionales destinados a zonas verdes públicas "ZV", para la ampliación del suelo urbano propuesto, así como una ficha con los parámetros urbanísticos de la unidad de actuación UA OPO-1.



En total se trata de una ampliación de suelo urbano de 5.991,18 m², distribuidos de la siguiente manera.

N.º	Referencia catastral	Superficie catastral	Superficie incluida
1	10147A001004960000ZI	3.823	2.916,18
2	10147A001004970000ZJ	2.310	2.310,00
3	10147A001004980000ZE	850	535,00
4	Calle existente.	230	230,00
	Total		5.991,18

La parcela catastral 10147A001004960000ZI no se incluye en su totalidad, ya que se plantea un retranqueo tanto a la carretera comarcal CC-64 como al lindero con la parcela catastral 10147A00100032, con el fin reservar un terreno para poder plantear un acceso futuro desde la carretera a la residencia de la tercera edad (unos 582,64 m²). Igualmente no se incluye dentro de la delimitación la parte de la catastral 10147A001004960000ZI (unos 279,18 m²) que se sitúa dentro de la zona de policía, por lo que la ampliación propuesta se proyecta a más de cien metros del cauce del río de Los Ángeles. A su vez se incluye dentro de la delimitación la parte de vial público ya existente, que forma, junto con una parte de la catastral 497, el ensanche a modo de plazuela por donde se accede a las edificaciones dotacionales. Se incluye además como suelo urbano una parte de la parcela 498, en concreto el frente que da a la plazuela y zonas verdes y un fondo edificable de 20 metros (fondo máximo según ordenanza de la PDSU), suficientes para incorporar la edificación existente al suelo urbano.



Según el siguiente desglose:

SUELO URBANO CONSOLIDADO	
Dotacional EQ	3.540,18 m ²
Dotacional ZV	179,27 m ²
Viales y plaza.	1.079,73 m ²
Total, SUC	4.799,18 m ²
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UA OPO 1	
Residencial	535,00 m ²
Dotacional ZV	413,39 m ²
Viales	243,61 m ²
Total, SUNC	1.192,00 m ²
TOTAL DE LA AMPLIACIÓN SUELO URBANO	5.991,18 m²

**3. ASPECTOS y TRAMITACIÓN AMBIENTAL.**

No ha sido necesario el sometimiento del documento de modificación puntual a evaluación ambiental, al haberse eximido de este requisito por el propio contenido de la misma, en base a la resolución de 2 de abril de 2018, de la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, por la que se determina el no sometimiento a evaluación ambiental estratégica simplificada de la modificación puntual, ya que la aprobación de la misma no altera los valores ambientales presentes en la zona objeto de reclasificación.

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, adscrito a esta Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural, Población y Territorio

CERTIFICA:

Que con fecha 17/09/2020 y n.º CC/038/2020, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 4 del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano consistente en la reclasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano de uso dotacional de terrenos situados al noroeste del casco urbano, para la regularización de la Casa de Cultura y la Residencia de Mayores, y la creación de una nueva ordenanza de "Equipamiento".

Municipio: La Pésaga.

Aprobación definitiva: 30 de julio de 2020.

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, 17 de septiembre de 2020.

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN