



ACUERDO de 30 de julio de 2020, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, sobre la modificación puntual n.º 5 del Proyecto de delimitación de suelo urbano de La Pesga, consistente en la ampliación del SU en polígono 2, mediante la creación de una nueva UA-1 (residencial). (2020AC0051)

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 competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Junta 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.

Teniendo en cuenta que se han obtenido los informes favorables de Confederación Hidrográfica del Tajo (14/02/2020), Secretaría General de Población y Desarrollo Rural (18/02/2020) y Diputación de Cáceres (30/10/2019), tal y como se requirió en la sesión de 31/10/2019.

Además, se ha comprobado que la presente modificación, considerando las aprobadas anteriormente, está dentro de los límites que a las innovaciones de planeamiento impone el artículo 81.1.b) de la LSOTEX, esto es, no implica un incremento de la superficie de suelo urbanizado superior al 30 % de la inicial.

Dado que la nueva propuesta, de 22/05/2020, establece las medidas compensatorias derivadas del incremento de aprovechamiento a que se refieren los artículos 80.2 de la LSOTEX y 105.1 del RPLANEX, y se contemplan la cesión del 10 %, la reserva de VPO y las dotacionales a que se refiere el artículo 74.2.2 y 3 de la LSOTEX para Municipios de menos 2.000 habitantes.



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 la 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 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

La Presidenta de la Comisión de Urbanismo
y Ordenación del Territorio de Extremadura,

V.º B.º

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

**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 nº 5 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de La Pesga, en la que se crea la ficha UA-1, la cual se integra dentro del Título V, y se crean las "Ordenanzas Particulares de la zona Residencial Unifamiliar Aislada", integrada dentro del punto 5.13 de nueva creación, el cual a su vez también se ubica dentro del Título V, de quedando como sigue:

UNIDAD DE ACTUACIÓN 1 (UA-1)

ÁREA DE ACTUACIÓN		Total
Superficie bruta aproximada del área	TOTAL:	7.828,27 m2
Superficie aproximada de viales		1.131,18 m2
Superficie neta aproximada del área		6.697,09 m2

SUP. RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES PÚBLICAS S/ ART. 28 TOTAL m2/100 m2t		
Reserva de suelo para zonas verdes	10 m2/100m2t	471,57 m2 20,08 m2/100m2t
Reserva de suelo para dotaciones públicas.	20 m2/100m2t	471,57 m2 20,08 m2/100m2t
APROVECHAMIENTO S/ ART. 28 TOTAL		
Aprovechamiento edificable total (*)	0,3 m2T/m2S	+ 2.348,48 m2t
Suelo Residencial (*)		+ 6.225,52 m2
(*) En el plano O.2. se introduce un cuadro con el cálculo pormenorizado de superficies y aprovechamientos. Usos: Los correspondientes a los marcados en la P.D.S.U.		
Sistema de ejecución recomendado: Obra pública ordinaria.		
OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES: -Se preverán 12 plazas de aparcamiento público, 0,51 plazas por cada 100 m2 edificación. -Se realizarán además las cesiones establecidas en el artículo 14 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, y se cumplirán las condiciones del apartado 3º del artículo 74. -El área que aún no esté desarrollará se desarrollará mediante Proyecto de Urbanización. En todo caso previamente a la concesión de cualquier licencia de edificación, se formalizará la cesión libre y gratuita de viales. La anchura mínima de viales está indicada en planos. -Se realizará la cesión del 10% de aprovechamiento objetivo correspondiente a la administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas (ya que es integrante del patrimonio público de suelo) en virtud de lo establecido en los artículos 86 a 94 de la LSOTEX.		



5.13. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA

5.13.1 Definición y delimitación.

Corresponde a la expansión del polígono industrial hacia el este del centro urbano, con tipología de vivienda unifamiliar aislada. Su situación y delimitación figuran en los planos de ordenación. La tipología responde a viviendas unifamiliares aisladas. El uso principal es el de vivienda unifamiliar aislada. Se permiten todo tipo de obras reguladas en el articulado del presente PDSU. La dimensión mínima de la parcela es de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

5.13.2 Condiciones de la parcela.

No se permite efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan, por ser menores, la superficie mínima de parcela correspondiente o un frente de parcela inferior a ocho (8) metros. La forma de la parcela será tal que permita inscribir en su interior una circunferencia de diámetro mínimo igual al frente de parcela. Las parcelas intersticiales de parcelaciones existentes que incumplan la superficie de parcela mínima, y sólo cuando no sean reparcelables, se exceptúan de las condiciones de los apartados anteriores pudiendo edificarse respetando las restantes reglas.

5.13.3 Edificabilidad.

La edificabilidad máxima para parcelas será: $0,378 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$, de tal manera que la edificabilidad máxima de esta zona nunca superará los $2.348,48\text{m}^2$. Se permite el aprovechamiento en semisótano cuando el desnivel entre dos calles a las que de la vivienda lo permita, computándose solo a efectos de edificabilidad la planta a nivel de acceso principal de la vivienda.

5.13.4 Condiciones de posición de la edificación.

Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: la edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3m, excepto en su frente, en el que el retranqueo será libre.

5.13.5 Condiciones de volumen.

Altura: La altura máxima de la cornisa de cubierta será de dos plantas y 7,50 m, medida a la cara inferior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

**5.13.6 Condiciones estéticas.**

Todos los paramentos existentes deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada. Los cerramientos de parcela a espacios públicos se compondrán en un elemento macizo de 1 metro de altura máxima y el resto permeable visualmente hasta 2.00metros de altura total.

5.13.7 Condiciones de uso.

El uso principal será el de vivienda con carácter unifamiliar aislada. Los usos complementarios serán: Industrial, compatible con vivienda. Uso de Servicios Públicos y dotaciones. Aparcamiento y garaje al servicio de los usos permitidos.



ANEXO II RESUMEN EJECUTIVO

1. PROMOTOR.

Los titulares de los terrenos a los que afecta la modificación y por tanto promotores del presente proyecto son: D^a. Noelia Guerrero Rivero, D. Jaime Iglesias Martín, D. Francisco Domínguez Carrero, D^a. María Luisa Delgado Domínguez y el Excmo. Ayto. de La Pesga.

2. TÉCNICO REDACTOR.

Se redacta el presente documento por D. José Luis Hernández Castro, Arquitecto, colegiado nº 316563 del Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura.

3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Se amplía el suelo urbano, sobre una serie de parcelas privadas que se sitúan al margen derecho de la CC-81, según se llega al núcleo de población de La Pesga, colindante con una zona ya ampliada en la modificación nº 2 del PDSU de La Pesga, con aprobación definitiva el 31.07.2008 (DOE 07.05.2010). Dicha área – que se incorpora al suelo urbano con uso residencial – comprende una superficie bruta de 7.828 m².

4. DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL Y DETALLADA.

4.1. Determinaciones de la Ordenación Estructural del Sector K:

- Clasificación: Suelo urbanizable.
- Superficie total: 6.697,09 m²
- Usos: Residencial.
- Edificabilidad global máxima: 0,3m²/m².
- Aprovechamiento objetivo lucrativo máximo: 2.348,48 m²
- Cesión de aprovechamiento: se cederá al ayuntamiento el suelo libre de cargas de urbanización necesario para materializar el 10% del aprovechamiento obtenido.



4.2. Determinaciones de la Ordenación Detallada de la Unidad de Ejecución 1:

Se fijan las reservas para dotaciones públicas de sistema local cumpliendo los estándares mínimos establecidos en los artículos 27, 28 y 30 del presente Reglamento y artículo 74 de la LSOTEX:

- Reserva mínima de suelo para el conjunto de dotaciones públicas: 471,57 m²
- Reserva mínima de suelo para zonas verdes: 471,57 m²
- Reserva de aparcamientos públicos: 12 plazas.

5. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES.

La modificación puntual del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de la Pesga no afectará a los valores ambientales de la zona objeto de actuación, valorándose el impacto global como compatible, ya que aun tratándose actualmente de un suelo con clasificación de no urbanizable común dispone de las características de suelo urbano.



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 05/10/2020 y nº CC/041/2020, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual nº 5 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, consistente en la ampliación del SU en Polígono 2, mediante la creación de una nueva UA-1 (residencial).

Municipio: La Pesga

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, 5 de octubre de 2020.

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN.